



TERMO DE RESPONSABILIDADE E AUTORIZAÇÃO DE  
DEPÓSITO FINAL DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE  
CURSO

ALUNO: *Vinicius Ferrnods Azeredo*

RA: *26017*

PROFESSOR ORIENTADOR: *Dr. Fábio Pinheiro gozzi*

TÍTULO DA MONOGRAFIA: *A multipropriedade (TIME SHARING) e os aspectos no direito obrigacional e real.*

Na qualidade de **aluno regularmente matriculado no 9º período curso de Direito da Unifaccamp**, o aluno acima identificado efetua o depósito de seu Trabalho de Conclusão de Curso declarando que o trabalho foi elaborado por sua pessoa e trata-se de trabalho autêntico e original. Declara, ainda, que todas as citações diretas e indiretas foram devidamente mencionadas e identificadas, bem como qualquer trecho que tenha sido parafraseado, querem seja de livros, revistas, artigos, dicionários e comentários, constantes ou não em páginas da Internet. Assume as responsabilidades civis, criminais e administrativas da falsidade da presente declaração, ficando ciente que, caso fique constatado que seu trabalho foi retirado integralmente ou parcialmente de outras obras ou fontes bibliográficas, sem citação, somente poderá reapresentá-lo no próximo semestre letivo e que, se na reapresentação também houver constatação de que o trabalho foi retirado integralmente ou parcialmente de qualquer fonte bibliográfica, será considerado reprovado devendo matricular-se novamente na disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso, além das demais cominações que possam advir de tal conduta.

Campo Limpo Paulista, *06* de *OUTUBRO* de 20 *20*.

*Vinicius Ferrnods Azeredo*  
(Nome do discente).

Na qualidade de **professor orientador** acima identificado, autorizo o aluno identificado anteriormente, **se estiver regularmente matriculado**, a efetuar o depósito final do respectivo trabalho de conclusão de curso para fins de arguição por banca examinadora, declarando que efetuei pesquisa nas fontes bibliográficas, notadamente Internet e que se trata de trabalho autêntico. Assumo as responsabilidades legais e administrativas da falsidade de tal declaração.

Campo Limpo Paulista, de de 20 \_\_\_\_.

UNIFACCAMP-CENTRO UNIVERSITÁRIO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

BACHARELADO EM DIREITO

VINÍCIUS FERNANDES AZEVEDO

**A MULTIPROPRIEDADE (TIME SHARING) E OS ASPECTOS NO DIREITO  
OBRIGACIONAL E REAL**

CAMPO LIMPO PAULISTA

2020

UNIFACCAMP-CENTRO UNIVERSITÁRIO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

BACHARELADO EM DIREITO

VINÍCIUS FERNANDES AZEVEDO

RA: 26017

**A MULTIPROPRIEDADE (TIME SHARING) E OS ASPECTOS NO DIREITO  
OBRIGACIONAL E REAL**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao  
Centro Universitário de Campo Limpo Paulista,  
como requisito para Bacharel em Direito.

Orientador: Fábio Pinheiro Gazzi

CAMPO LIMPO PAULISTA

2020

## DEDICATÓRIA

Dedico este imenso mérito à minha amada Mãe Maria Regina e minha Avó Nair Ioppe, que concretaram a minha origem e me forjaram para a vida. Aos meus Irmãos José Roberto e Victor, que foram e são meus espelhos de caráter, hombridade e honestidade na vida. A minha filha Larissa, por acreditar em mim e ser meu norte de referência para me tornar uma pessoa melhor sempre. A minha namorada Solange Figueiredo, por toda cumplicidade e apoio moral neste período acadêmico. Ao meu Pai Ari (*in memoriam*) que me ilumina e protege diariamente.

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente quero agradecer a Deus por tudo...

Em seguida quero agradecer a UNIFACCAMP pelo belíssimo desenvolvimento e evolução do curso de Direito, a todo corpo docente do curso que se dedicaram, abdicaram, acompanharam e auxiliaram todas as demandas propostas para o crescimento intelectual e profissional de cada aluno.

Ao Coordenador do curso de Direito Dr. Mauro Cabral, por toda excelência e profissionalismo à frente da pasta.

Ao meu orientador Dr. Fábio Gazzzi, por toda paciência, lucidez e confiança depositada na minha pessoa, capacidade e trabalho.

Ao Escritório de prática jurídica da UNIFACCAMP pela oportunidade de estágio e por todo conhecimento transmitido.

A Defensoria Pública do Estado de São Paulo pela oportunidade de estágio e por todo conhecimento transmitido.

Ao Escritório Taliaro, Azevedo e Pilon advogados pela oportunidade de estágio e inclusão no mundo da advocacia.

A todos meus colegas de grupo de estudos: Aline Brandão, Gabriel Drysdale, Renan MT07, Sônia, Cassiana, Franklin, Gabriela Durães, Lucas Pinheiro e Mariana. Vocês são demais!

A toda turma do curso de Direito 2016/2021, que confiaram e depositaram em mim, a credibilidade e confiança para ser um dos representantes da sala.

Obrigado a todos!

Sumário	
INTRODUÇÃO .....	5
CAPÍTULO 1– BREVES CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DA PROPRIEDADE .....	7
1.1-ASPECTOS HISTÓRICOS DA PROPRIEDADE NAS ERAS .....	7
1.2-CONCEITO E ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE E A SUA DIFERENÇA DA POSSE .....	12
1.3-FUNÇÃO DA PROPRIEDADE .....	17
CAPÍTULO 2 – A MULTIPROPRIEDADE ( <i>TIME SHARING</i> ). NATUREZA.....	20
JURÍDICA, CONCEITO E CARACTERÍSTICAS.....	20
2.1-A NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE .....	20
2.2-A FRAÇÃO DE TEMPO .....	24
2.3-A FACULDADE DE USO E GOZO COM EXCLUSIVIDADE .....	26
2.4-O EFEITO ATENUADOR DA DESIGUALDADE SOCIAL .....	29
2.5-MULTIPROPRIEDADE E O REGIME CONDOMINIAL.....	33
2.6-AS FORMAS DE REGISTRO DA MULTIPROPRIEDADE .....	40
CAPÍTULO 3 - AS PRINCIPAIS MODALIDADES DE TIME SHARING.....	46
3.1-SOCIETÁRIA .....	47
3.2-HOTELARIA .....	49
3.3-COMPLEXO DE LAZER .....	53
3.4-BENS MÓVEIS .....	55
CAPÍTULO 4-AS OBRIGAÇÕES DOS INDIVÍDUOS NO DIREITO DE MULTIPROPRIEDADE .....	57
4.1-AS OBRIGAÇÕES ENTRE OS MULTIPROPRIETÁRIOS E O ASPECTO PROPTER REM.....	57
4.2-A SOLIDARIEDADE DENTRO DA MULTIPROPRIEDADE .....	63
4.3-AS OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO NA SUA FRAÇÃO DE TEMPO .....	65
CONCLUSÃO.....	69
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	71

## INTRODUÇÃO

A multipropriedade, propriedade periódica ou de tempo de repartido é um mecanismo que enfatiza a importância da utilização de um determinado bem, trazendo novos olhos econômicos sociais para um rendimento mais proveitoso e acessível às várias camadas da sociedade.

Com o passar do tempo, o homem moderno buscou formas para seus interesses particulares, visando cada vez mais de ascensão pessoal e material, principalmente em torno dos negócios jurídicos que envolvem a aquisição de bens.

As inovações imobiliárias e suas expansões fizeram com que a sociedade buscase meios para sanar as manifestações de vontades sobre esse setor. Portanto, a multipropriedade surgiu como fator nuclear para aqueles que buscavam modernidade e principalmente rapidez na concretização dessas vontades.

Esse negócio jurídico movimenta a economia das regiões onde é empregada, trazendo facilidades e inovações para aqueles que manifestam interesse na modalidade. As dificuldades do mercado imobiliário são grandes barreiras para aqueles que buscam de alguma maneira o lazer, o conforto e o bem-estar. Desta forma, a multipropriedade surgiu como agente inovador, buscando ultrapassar essas dificuldades que os consumidores interessados enfrentavam anteriormente.

Foi amplamente usada na Europa, em países que visavam o turismo como grande fonte de renda. A multipropriedade foi ganhando força e alcançando amplitudes maiores, ainda mais, com o retorno benéfico e produtivo que majora a utilidade do bem e satisfaz os seus operadores.

Nas Américas chegou timidamente, pois a sociedade local temia suas consequências, porém, com o passar do tempo e com os resultados positivos no antigo Continente, a modalidade se difundiu e começou a ser operada de tal maneira que trouxe inúmeras vantagens para aqueles que viviam de uma forma mais engessada dentro do setor turístico hoteleiro e imobiliário.

A influência da tecnologia principalmente com a expansão das redes sociais e sites específicos, a multipropriedade alcançou proporções na qual ela pode

ser acessada e utilizada a partir de profissionais que promovem esses acessos por plataformas, onde o usuário tem total acesso as características do bem, valores, tempo de uso, localidade e vários outros dados. Apesar da facilidade, devemos pensar sobre os efeitos positivos e negativos que o processo de aproximação e utilização pode gerar na sociedade.

A importância do conceito propriedade na vida do homem moderno busca cada vez mais inovações e maneiras mais oportunas de soluções em torno das dificuldades burocráticas que possam surgir. Com o surgimento da multipropriedade, a Legislação brasileira buscou um enquadramento para salientar as previsibilidades da modalidade de acordo com a exigência da sociedade atual.

O compartilhamento da coisa dentro de um espaço de tempo pré-definido faz nascer mais uma ramificação dos Direitos Reais, algo que para o homem moderno traz mais facilidades e flexibilidades nas negociações dentro de cada interesse próprio.

O instituto da multipropriedade dentro da vertente da função social da propriedade transforma e permite uma nova visão sobre os Direitos Reais existentes. Um mecanismo que transforma a vida econômica dos indivíduos, pois pode proporcionar aquisições de coisas inimagináveis, as quais não teriam condições de adquirir sozinho.

Quais os problemas que esta modalidade de condomínio pode gerar na vida de seus operantes e na vida de terceiros? Como proceder? E quais as regras pertinentes da modalidade?

Com lastro principal dentro do Código Civil, devemos imaginar essa modalidade inovadora sobre as hipóteses de incidência em torno das obrigações, responsabilidades e contratos, pois são áreas que influenciam cotidianamente a vida e os atos dos indivíduos.

Portanto, este trabalho visa trazer os principais aspectos da multipropriedade dentro dos conceitos e costumes principais que a sociedade impõe, apresenta, bem como sobre os problemas atrelados na modalidade e suas consequências dentro do âmbito legal.



## **CAPÍTULO 1– BREVES CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DA PROPRIEDADE**

### **1.1-ASPECTOS HISTÓRICOS DA PROPRIEDADE NAS ERAS**

Quando surge em nossos ouvidos a palavra propriedade, podemos nos arremeter numa viagem no tempo em busca das inúmeras maneiras que podemos enxergar e interpretar este conceito que moveu exércitos e demandou inúmeras consequências em torno da vida do homem. A sua evolução, junto dos vários acontecimentos históricos, fez com que a sua essência fosse cada vez mais aprimorada.

A propriedade primata era classificada como coletiva, pois o homem da época designava a sua existência em torno de um método sustentável de sobrevivência, evoluindo futuramente para um escopo familiar. O solo pertencia a todos, não havendo imposições por parte dos integrantes daquela sociedade, sendo assim, podemos constatar um primeiro surgimento da função social em torno do conceito estudado.

A terra era o foco inicial do homem naquele momento, ali ele desenvolvia as técnicas iniciais de agricultura e pecuária e com isso podemos classificar essa fase como a primeira de três fases distintas. A segunda alcançava uma fase familiar, onde cada família detinha uma fração determinada de terra onde incidiria futuros efeitos jurídica, e por fim, a terceira fase que visava a propriedade individual, que era aquela exercida com preferência por cada indivíduo.

As idades das civilizações contribuíram para o seu desenvolvimento, uma vez que o homem da época buscou em torno dessa novidade, a pesquisa, a técnica e os resultados decorrentes de um conceito que iria revolucionar o mundo e o homem. Inicialmente, quando se via na posse está intrinsecamente junto de seus agentes, como se fosse um artefato que seria altamente explorado de diversas formas. A posse traz aquela ideia animal, que enaltece o poder de ter aquilo em mãos, de manter aquilo no seu raio de visão com influência da ambição humana.

A posse trouxe um desenvolvimento na visão do homem sobre as coisas, que com a complexidade do crescimento populacional fez com que isso evoluísse e

naturalmente gerasse efeitos jurídicos sobre seus operadores e em toda sociedade da época. Podemos exemplificar na época dos senhores feudais, estes que eram reconhecidos e respeitados de acordo com o seu tamanho de território em seu poder. A partir desta complexidade envolvendo pessoas e coisas, que o conceito propriedade tomou força e se tornou algo de grande importância que prevalece na vida do homem até os dias atuais.

Nos tempos da Idade Média, o conceito inicial de propriedade sobre terras obteve papel de relevância, no qual a iniciativa *Nulle Terre Sans Seigneur*, eram adotadas nos feudos, dados como usufruto, com certas condições e com a recíproca principalmente em prestação de serviços militares. Com o decorrer do tempo, as características destas propriedades sobre os feudos se tornavam perpétua e transmissível apenas em linhagem masculina. Nessa época, os nobres se distinguiam do povo em geral, estes que deviam contribuir onerosamente para aqueles poderosos senhores feudais.

O sistema feudal se iniciou no princípio da nossa colonização, uma prova disso, são as Capitanias Hereditárias da época que eram responsáveis por suas posições influentes e determinantes para as ações daquele tempo. Com o passar do tempo e sem muito sucesso, esse mecanismo decaiu, pois nos moldamos com base no regime jurídico romano.

Com a eclosão dos conflitos entre os povos no decorrer das idades, a propriedade foi ganhando uma classificação importante e virou o foco dos objetivos a serem buscados. A necessidade da exploração rural, fez com que grupo de camponeses buscasse cada vez mais a exploração de territórios para o cultivo de seus trabalhos em torno da agricultura.

No meio filosófico, os estudiosos da época atrelavam as divisões do nascimento da propriedade em dois grupos onde, uns afirmavam que a propriedade era um Direito Natural, que independia do Estado para o seu surgimento. Já o outro entendimento, atrelava o nascimento da propriedade com uma influência e consequência Estatal, ou seja, dependia diretamente do Estado para surgir.

Na antiga Grécia a propriedade nasce através de povos primitivos, que visavam uma propriedade familiar com divisão entre membros que formavam espécies de bandos. O foco inicial era a limitação individual e o uso pessoal da propriedade.

Em Roma, a relação da propriedade na vida do homem era inicialmente com fulcro agrícola, que enaltecia a relação entre homem e terra, algo muito comum da época, pois o cultivo era a base de sustentação das famílias da época. O foco inicial de Roma era conceder uma parte desta terra ao pequeno agricultor que iniciava sua exploração. Com o passar do tempo, o Estado Romano mantendo sua visão econômica transformava essas propriedades com natureza coletiva em torno das benesses que poderia ter principalmente com arrecadações.

A doutrinadora Maria Helena Diniz elenca com clareza as características principais da propriedade oriunda do Direito Romano:

“Na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da gens e a da família. Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou gens, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1/2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquiladas ante o crescente fortalecimento da autoridade do pater famílias. A propriedade coletiva foi dando lugar à privada, passando pelas seguintes etapas, que Hahnemann Guimarães assim resume: 1 o) propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; 2o) propriedade individual sobre os bens de uso particular, suscetíveis de ser trocados com outras pessoas; 3o) propriedade dos meios de trabalho e de produção; e 4o) propriedade individual nos moldes capitalistas, ou seja, seu dono pode explorá-la de modo absoluto.”<sup>1</sup>

Com o tempo, o entendimento de propriedade em Roma passa a ser dentro do conceito privado, ou seja, uma base estritamente ligada à religião, ao Deus Pai Todo Poderoso, que integrava a esfera íntima familiar do homem. Nesta época, o entendimento em torno da religião era fortalecido por crenças que ditavam as regras dentro das famílias.

---

<sup>1</sup> DINIZ, M. H. Curso de Direito das Coisas. 28ª. ed. São Paulo: Saraiva. 2014, p. 128

Em Roma, houve distinção entre o conceito de Direitos Reais (poder do homem sobre a coisa) e Direitos Reais Pessoais (sobre a conduta de alguma pessoa humana). No decorrer dos quase 13 séculos do poder Romano, houve vários pensamentos e entendimentos sobre o que seria propriedade. Os homens da época vivenciaram e promoveram quatro vertentes sobre o conceito propriedade: quiritária, pretoriana, provincial e peregrina.

A propriedade quiritária era uma espécie de concessão do Estado Romano, no qual beneficiava um cidadão Romano, ou seja, a ordem nacional recaía sobre todo e qualquer solo Romano, no qual nesta condição exigia alguns requisitos para o ápice da concessão. Além de ser Romano, o cidadão deveria saber que qualquer coisa que recaísse naquela propriedade seria automaticamente incorporada a ela, e para finalizar o ato deveria ser solene com vistas do Estado Romano.

Na propriedade quiritária por ser uma modalidade com raízes estatais, esta era beneficiada de imunidade fiscal em sua existência e atividade, pois como o poder familiar era valorizado na época, esta ação do Estado Romano poderia enfraquecer este poder.

A soberania do poder familiar era bem vista dentro da propriedade quiritária e os Romanos inseridos dentro desta modalidade, conheciam os mecanismos que ela carregava como o poder de gozar, dispor, receber e utilizar da melhor forma que poderia ser.

Nota-se que são características que o nosso Direito de Propriedade atual carrega consigo. Na obra de Luís Antônio Vieira da Silva “Do Direito Romano Privado até Justiniano, podemos elucidar melhor a modalidade Quiritária:

“O Domínio Quiritário na antiga Roma era conhecido como o único e verdadeiro, e so em res mobiles se davam um domínio privado. O Estado era exclusivamente quem tinha o domínio; os particulares só eram considerados possuidores e usufrutuários, tal era a possessio de uma parte do ager publicus na sua forma primitiva. Esse domínio privado de uma res mobilis era designado pela formula: *moem est ex jure Quiritium*. Foi só com a influencia do elemento plebeu que desapareceu completamente esse direito exclusivo de propriedade do Estado; o *jus Quiritium* estendeu-se de então por diante sobre todo o terreno, e só permaneceu *ager publicus* uma parte dele. Entretanto, a expressão *possessio* era ainda empregada para aqueles terrenos que não estavam compreendidos no *jus Quiritium*. A proporção que o Império romano se foi dilatando, estabeleceu-se o principio de que não era possível o *jus Quiritium* em terrenos provinciais; o que, porem, não impedia

haver um direito sobre eles análogo ao domínio quando porventura esses terrenos não fossem para o Estado, distinguindo-se neles assim também (embora se possa dizer ser propriedade do Estado todo terreno provincial) o *ager publicus*, do *ager privatus*. O domínio do último, como bem o podemos chamar, era designado do mesmo modo que a posse do *ager publicus* pelo nome *possessio*.<sup>2</sup>

A propriedade pretoriana é uma modalidade que inicialmente devemos entender o que é e qual a função do pretor na sociedade Romana. O pretor era um indivíduo selecionado para cargos de comando militar, magistrados, secretários e outros cargos importantes que detinham de responsabilidade em torno de seus atos.

O nascimento da propriedade pretoriana era estabelecido sobre visões e decisões reiteradas destes pretores, mais exatamente os Magistrados Romanos, que viam a necessidade de proteger aquele que adquiriu a coisa, contra aqueles que poderiam de alguma forma prejudicarem o adquirente dentro do negócio pactuado. A vertente pretoriana visava um cuidado solene em torno do ato em torno da propriedade.

A propriedade provincial tem como principal característica a questão geográfica do local, pois era estabelecida de acordo com os imóveis situados naquela região que era pertencente ao povo Romano, onde havia uma contraprestação pecuniária ao indivíduo pela posse dos particulares. Essa posse poderia ser transmitida aos herdeiros destes indivíduos, podendo ser alvo de alienação e tudo isso com a proteção do Estado Romano.

E finalizando a propriedade peregrina, esta que trazia em sua característica uma ideia social para aqueles peregrinos desamparados sem a devida proteção social. Neste caso, o Estado Romano protegia estes indivíduos e seus mínimos bens contra ato de terceiros que poderiam prejudicar estes indivíduos. Nestes moldes, temos uma base da propriedade de fato exercida pelo Estado Romano.

---

<sup>2</sup> SILVA, L. A. V. Edições do Senado Federal; v. 106. Brasília: Senado Federal. Conselho Editorial, 2008.

Diante destas modalidades apresentadas, podemos entender que a propriedade era algo que nem todos os indivíduos tinham acesso e que as regras do Estado Romano impunham algumas visões e sistemáticas que existem nos dias atuais. O Direito de Propriedade é responsável por uma evolução histórica nas eras e na vida das pessoas.

Com o passar do tempo, a propriedade se torna uma base sólida e de muita influência no Direito Privado, sendo que a partir de agora, abordaremos o conceito de propriedade com mais ênfase em torno da atual sociedade e suas devidas exigências.

A partir desta análise histórica da propriedade nas eras com as suas características e relevâncias nas sociedades, passaremos a conceituar este instituto de uma forma mais objetiva e dentro das exigências atuais que o homem moderno prevê e necessita.

## **1.2-CONCEITO E ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE E A SUA DIFERENÇA DA POSSE**

Com o passar do tempo, o homem viu a importância da propriedade em sua vida, sendo de tal maneira, que passou a observar a sua essência e suas características principais dentro de cada contexto social. A existência da propriedade está diretamente condicionada a existência do homem, uma vez que a propriedade se justifica como um elemento intrínseco da liberdade deste, sendo uma condição necessária para seu bem-estar e satisfação de sua vontade.

O homem com seu interesse em torno da propriedade transformou seu ato de apropriação em direito mediante normas jurídicas que fortaleceram cada vez mais a propriedade no decorrer do tempo. A ligação umbilical entre os conceitos homem, defesa da propriedade e defesa da sociedade. Essa ligação é harmônica e essencial para as diretrizes atuais e exigidas.

Na legislação atual, o Código Civil de 2002 elucida o conceito de propriedade no artigo 1.228. O parágrafo primeiro dispõe da harmonia que o indivíduo

deve possuir ao exercer o poder de propriedade dentro dos efeitos que esse poder pode irradiar em um contexto social. O segundo prescreve os efeitos defesos que o proprietário possa exercer ou não, dependendo do ânimo intencional perante terceiros. No terceiro, temos alguns efeitos que o proprietário pode vir a sofrer, principalmente do poder Estatal, sendo o principal deles a desapropriação, por interesse social, utilidade pública ou em caso de perigo público iminente<sup>3</sup>.

O parágrafo quarto traz consigo um caráter de conflito entre proprietário e o reivindicante e até terceiros possuidores. O mecanismo de aquisição da propriedade usucapião surge como forma de ameaça aos direitos do proprietário. O quinto e último parágrafo versa a possibilidade de o juízo competente arbitrar justa indenização em favor do proprietário, com fulcro no parágrafo ulterior.

Partindo do pressuposto Constitucional, o direito de usar, gozar e dispor de um bem, garante ao homem e possui base no artigo 5º, *caput*. Esse manto constitucional prevê a inviolabilidade do direito de propriedade, elevando ao status de direito fundamental do homem.

Pablo Stolze Gagliano elenca com precisão quanto às características do Direito de Propriedade:

“O Direito de Propriedade é

- COMPLEXO: formado por um conjunto de poderes ou faculdades;
- ABSOLUTO: não no sentido de que se possa fazer dele o que bem entender, mas porque a oponibilidade é *erga omnes*;
- PERPÉTUO: não se extingue, simplesmente, pelo não uso, podendo ser transmitido por gerações;
- EXCLUSIVO: ressalvadas certas situações, a exemplo do condomínio, o poder dominial de alguém exclui o de outrem, concomitantemente, sobre a mesma coisa;
- ELÁSTICO: “pode ser distendida ou contraída na formação de outros direitos reais sem perder sua essencial.”<sup>4</sup>

O conceito elástico deve ser observado com certa relevância, uma vez que, a propriedade elástica, ou seja, dentro de um acordo de vontade, com o devido

---

<sup>3</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

<sup>4</sup> GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil. V. U. 3. ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1.064

registro, são formas que “nascem e morrem” sem que implique na existência da propriedade em si. Como exemplos, temos as faculdades de usar e fruir um imóvel em favor de um determinado usufrutuário, este detém um direito limitado de propriedade (nua-propriedade). No caso de extinção do usufruto, as faculdades retornam para a mesma base originária daquele que possui o direito pleno de propriedade.

A propriedade possui também um caráter extenso com fundamentação no Código Civil, no artigo 1.229, onde enaltece além do conceito solo, abrangendo o espaço aéreo e subsolo correspondentes, dentro dos parâmetros plausíveis para o exercício do Direito de Propriedade. Sobre o tema, Maria Helena Diniz se refere ao proprietário:

“Não pode impedir que um avião passe sobre sua casa ou a colocação de cabos aéreos de energia elétrica ou, ainda, que perfurem o subsolo para a instalação de condutos subterrâneos de serviço de utilidade pública (C.C. art. 1.286) ou de metrô, pois não tem nenhum interesse em impugnar a realização de trabalhos que se efetuar a certa altura e a profundidade tal que não acarrete risco para a sua segurança”<sup>5</sup>

A propriedade possui os alcances subjetivos dentro das faculdades plenas e restritas sobre o direito de propriedade, temporais com principal foco na perpetuidade, que se decorre no tempo e os finalísticos que são a respeito da localidade e destinação da propriedade em si.

A posse por sua vez possui aspecto plurissignificativo dentro do direito, uma vez que, se tratando de Direitos Reais, a posse exerce um domínio fático da pessoa sobre a coisa. Os debates doutrinários sobre o tema são relevantes, sendo que, para SAVIGNY, a posse tem natureza duplicada, ou seja, a posse seria ao mesmo tempo um fato e um direito. A si mesma a posse seria um fato, quanto aos efeitos seria um direito.

---

<sup>5</sup> DINIZ, M. H., Curso de Direito das Coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva. 2014, p. 132.



IHERING dizia que o instituto da posse era um direito, um interesse tutelado juridicamente. Conforme cita Pablo Stolze Gagliano sobre como o grande Professor Orlando Gomes versava com precisão o assunto:

“Duas teorias de larga repercussão na doutrina e nas legislações, originadas de seu esforço de seus autores para uma interpretação exata dos textos romanos, procuraram fixar a noção da posse através da meticulosa análise dos elementos que consideraram essenciais à sua conceituação. De um lado a teoria subjetiva, que se deve a Savigny. Do outro, a teoria objetiva, de autoria de R. Von Ihering. Tão diferentes são as idéias expostas por esses eminentes romanistas que somente após conhecimento, ainda que em síntese apertada, das construções doutrinárias que ergueram impreterivelmente, é que se poderá esclarecer o essencial a respeito desse fenômeno complexo e controvertido. O Código Civil de 2002 se mantém nessa linha com a redação dada ao art. 1.196: “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”, utiliza-se do conceito de posse do Código de 1916, adotando a teoria objetiva da posse de R. Von Ihering. O tem, porém, está informado por uma principiologia axiológica de índole constitucional. De um lado assumiu a Constituição de 1988 a missão de conferir estatuto elevado à proteção possessória, sob a luz das regras e princípios concernentes à função social da propriedade. Não se pode mais a tutela da posse ser focalizada somente ao abrigo do Código Civil, consoante os dispositivos estatuidos a partir do art. 1.210. Pereceu a disciplina insular. O “leme que traça essa nova arquitetura navega pelo foro constitucional conjugando Direito Civil e Constituição”.<sup>6</sup>

A posse como vimos é um instituto tutelado pelo direito que irradia efeitos e formas na sociedade, contudo, não podemos dizer que a posse possui uma previsão legal, como exemplo, o rol taxativo do artigo 1.225, do Código Civil de 2002, logo, não podem taxar a posse como um direito real pleno.

A posse, na maioria das vezes, age ao redor dos institutos de Direito Real, enfatizando mais ainda a posse como uma situação de fato embasada pelo Direito. Os doutrinadores se dividem quanto à classificação da posse, sendo que a corrente minoritária sustenta que a posse é um mero *fato* e a majoritária que a posse é um direito.

---

<sup>6</sup> GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil. V. U. 3. ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1.035

Sobre as teorias supracitadas e seus respectivos defensores, o Autor Flávio Tartuce elenca com maestria sobre o assunto:

“Primeiramente, para a *teoria subjetivista* ou *subjetiva*, cujo principal defensor foi Friedrich Carl Von Savigny, a posse pode ser conceituada como o poder direto ou imediato que a pessoa tem de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja. A posse, para essa corrente, possui dois elementos. O primeiro seria o *corpus*, elemento material da posse, constituído pelo poder físico ou de disponibilidade sobre a coisa. O segundo elemento seria o subjetivo, o *animus domini*, a intenção de ter a coisa para si, de exercer sobre ela o direito de propriedade. Para a segunda corrente, precursora de uma *teoria objetivista, simplificada* ou *objetiva* da posse, cujo principal defensor foi Rudolf Von Ihering, para constituir-se a posse basta que a pessoa disponha fisicamente da coisa ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse contato. Essa corrente dispensa a intenção de ser dono, tendo a posse apenas um elemento, o *corpus*, elemento material e único fator visível e suscetível de comprovação. Este é formado pela atitude externa do possuidor em relação à coisa, agindo este com o intuito de explorá-la economicamente. A teoria de Ihering acabou por prevalecer sobre a de Savigny na Alemanha, estabelecendo o § 854 do BGB Alemão que a posse de uma coisa adquire-se mediante obtenção do poder de fato sobre ela. Aliás, para essa teoria, dentro do conceito de *corpus* está uma intenção, não o *animus* de ser proprietário, mas sim de explorar a coisa com fins econômicos”.<sup>7</sup>

Podemos ainda trazer em sede doutrinária de Flávio Tartuce o conceito de função social da posse como consta no Enunciado n. 492 da V Jornada de Direito Civil, de 2011:

“Ainda em sede doutrinária, a ideia de função social da posse consta de enunciado aprovado na *V Jornada de Direito Civil*, de 2011, com a seguinte redação: “A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela” (Enunciado n. 492). A título de exemplo, pode ser citado o contrato de gaveta, em que o possuidor tem um direito autônomo à propriedade, merecendo proteção pela utilidade positiva que dá à coisa”.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> TARTUCE, F. Direito Civil. Direito das Coisas 4. 11. ed. Revista, atualizada e ampliada. Editora Gen / Forense, 2019, p. 65-68.

<sup>8</sup> TARTUCE, F. Direito Civil. Direito das Coisas 4. 11. ed. Revista, atualizada e ampliada. Editora Gen / Forense, 2019, p. 70.

A teoria recepcionada pelo Código Civil de 2002, com base no seu antecessor, foi parcialmente a objetivista de Rudolf Von Ihering, com principal foco de representatividade o Artigo 1.196, do Código Civil de 2002<sup>9</sup> que define o surgimento da posse apenas com a presença de um dos atributos da propriedade.

A principal diferença entre os institutos posse e propriedade, apesar de notadamente os mesmos caminharem juntos na maioria das vezes, é a força que ambos exercem na vida dos indivíduos, sendo que a propriedade é mais concreta e possui um viés solene com mais segurança jurídica.

A posse por sua vez, carrega um aspecto amplo e subjetivo, onde o indivíduo pode exercer abstratamente esse poder, porém na maioria das vezes, com limitações visíveis onde automaticamente perde força. O tempo é um fator que fortalece a posse, sendo que, quanto mais o indivíduo passa com a posse de algo, esse *animus domini* pode favorecer a busca de uma propriedade plena.

Vale ressaltarmos que todo proprietário é possuidor, mas nem todo possuidor é proprietário propriamente dito.

### **1.3-FUNÇÃO DA PROPRIEDADE**

Podemos elencar a natureza jurídica do conceito de função da propriedade na vida do homem em quatro grupos embasados em teorias:

- TEORIA DA OCUPAÇÃO: Como já tratada na explanação histórica do conceito propriedade, essa teoria é a mais antiga, onde seus praticantes exerciam a ocupação no solo terrestre. Com o passar do tempo e com a evolução da sociedade, ficou ultrapassada, sendo que, o conceito de espaço foi se diferenciando nesse período. Vale ressaltarmos que, alguém pode ser proprietário sem ocupar terra e também há quem ocupe terra e não é proprietário, fatos que enfraquecem ainda mais a referida teoria.

---

<sup>9</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

- TEORIA DA ESPECIFICAÇÃO: Trazendo em suas raízes o entendimento inglês, se tratava que aquele que produzia na terra era digno dela. Essa teoria despertou o trabalho e busca por riquezas dos em torno dos atos dos envolvidos.

- TEORIA DA LEI: Muito polêmica e com forte influência em Montesquieu, o qual dizia que a propriedade era criada por Lei, o que seria incontroverso, uma vez que suprimindo tal Lei a propriedade deixaria de existir.

- TEORIA DA NATUREZA HUMANA: Essa é a teoria mais aceita pelos estudiosos do tema, sendo que, vincula a inerência e existência da propriedade a natureza e desejo do homem, de forma a atingir uma plenitude e assim gozar e usufruir de sua liberdade. No princípio do entendimento desta teoria na base liberalista, o homem exercia seu poder com mais liberdade em torno desta propriedade sem a intervenção estatal.

O Estado começou a notar sobre o poder da propriedade em torno da produção de riquezas e dentro de sistemas jurídicos mais amenos, a propriedade continua sendo matéria de direito privado, porém, com incidência de decisões estatais como servidão administrativa, tombamento, requisição administrativa, restrições ambientais, entre outras.

Com a chegada do Neoliberalismo, a propriedade recebeu um novo enfoque, sendo que, continua a ser um direito fundamental e individual se sujeitando a uma função social.

A função social possui um papel irradiante na sociedade, servindo de base para análises administrativas e jurídicas na vida do homem. As ações que o homem pode direcionar, se tratando de propriedade, devem respeitar o que prevê os costumes e principalmente o ordenamento jurídico da sociedade envolvida.

Maria Helena Diniz conceitua propriedade de uma forma lúcida e extremamente técnica:

“A propriedade é a plenitude do direito sobre a coisa; as diversas faculdades, que nela se distinguem, são apenas manifestações daquela plenitude. Entre

a propriedade e os direitos reais sobre coisa alheia, há uma relação de tal ordem que estes são projeções daquela, que não perde nenhuma de suas características pelo fato de se constituírem os demais. Daí falarem os alemães em "elasticidade da propriedade", uma vez que extintos os direitos limitados (usufruto, anticrese, hipoteca etc.) readquire ela sua antiga plenitude".<sup>10</sup>

A propriedade é um direito dotado de complexidade que pode ser conceituado de três maneiras: *sintético*, *analítico* e *descritivo*. O sintético está no que versa a propriedade em uma submissão à uma coisa, dentro das relações jurídicas a uma pessoa. Na questão analítica surgem as ações em torno do direito de propriedade, ou seja, usar, gozar, dispor e reaver a coisa. Descritivamente a propriedade, dentro do ordenamento jurídico e nos limites da lei, além de complexo, são absolutos, perpétuos e exclusivos.

No mesmo raciocínio, o ilustre Doutrinador Flávio Tartuce traz um conceito moderno e dotado de pleno caráter didático:

"A partir de todas essas construções, de ontem e de hoje, este autor igualmente procurará definir a propriedade. Assim, a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional. Percebe-se, portanto, que a *função social* é íntima à própria construção do conceito. Como direito complexo que é, a propriedade não pode sobrelevar outros direitos, particularmente aqueles que estão em prol dos interesses da coletividade. A propriedade deve ser entendida como um dos direitos basilares do ser humano. Basta lembrar que a expressão "é meu" constitui uma das primeiras locuções ditas pelo ser humano, nos seus primeiros anos de vida. Concretamente, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência."<sup>11</sup>

Com essa breve análise podemos concluir que a propriedade possui como função principal os eventos que engrandecem a capacidade do ser humano

---

<sup>10</sup> DINIZ, M. H. Curso de Direito das Coisas. 28.ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 132 e 133.

<sup>11</sup> TARTUCE, F. Direito Civil. Direito das Coisas 4. 11. ed. Revista, atualizada e ampliada. Editora Gen / Forense, 2019. p. 191

sobre o poder de aquisição a elevando como meta a ser buscada na vida do homem moderno. A propriedade significa o poder do domínio pleno que alguém pode ter sobre determinada coisa, sendo essa a principal função de sua existência.

## **CAPÍTULO 2 – A MULTIPROPRIEDADE (*TIME SHARING*). NATUREZA JURÍDICA, CONCEITO E CARACTERÍSTICAS**

### **2.1-A NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE**

A multipropriedade é um mecanismo de divisão e aproveitamento de uma coisa móvel ou imóvel, onde a repartição é fixada em frações fixas de tempo, de modo que cada titular possa usar a coisa com exclusividade com caráter perpétuo.

O Código Civil de 2002, com advento da Lei 13.777/2018, criou o Capítulo VII-A, onde trouxe o instituto DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE, que abrangem os artigos 1.358-B a 1.358-U. Com maior precisão, o artigo 1.358-C trouxe clareza sobre o conceito de multipropriedade, no qual elenca um regime de condomínio, onde proprietários de um mesmo imóvel, são titulares de fração de tempo com exclusividade.

O doutrinador Flávio Tartuce elenca com precisão o conceito de multipropriedade com base no entendimento pacífico do STJ (Superior Tribunal de Justiça):

“A propósito, quanto ao *time sharing* ou multipropriedade imobiliária, acórdão do STJ, do ano de 2016, reconheceu a possibilidade de ser tratado como direito real o que não representaria ofensa à taxatividade dos direitos reais. Conforme a ementa do julgado, após divergência e citação da doutrina de Gustavo Tepedino e Frederico Viegas, “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. 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*". E mais, conforme o voto do Ministro João Otávio de Noronha, que acabou prevalecendo: "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. 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. 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" (STJ, REsp 1.546.165/SP, 3.<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, j. 26.04.2016, DJe 06.09.2016)".<sup>12</sup>

A multipropriedade não é um Direito Real propriamente dito, pois deve seguir o rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil. Mais uma vez o STJ (Superior Tribunal de Justiça) elucida de maneira precisa sobre esse suposto choque entre os entendimentos:

"A adoção da forma livre de criação dos direitos reais seria capaz de promover um ambiente de insegurança jurídica aos negócios imobiliários devido à impossibilidade de se prever as formas variadas e criativas de novos direitos reais que surgiriam e os efeitos jurídicos que poderiam irradiar" (STJ, REsp 1.546.165/SP, 3.<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, j. 26.04.2016, DJe 06.09.2016)".<sup>13</sup>

Mesmo com o duto entendimento, a Corte Superior entendeu de maneira diversa sobre a decisão supracitada, uma vez que, para os Ministros João Otávio de Noronha, seguido pelos Ministros Paulo Dias Moura Ribeiro, Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze de Oliveira o *Time Sharing* deve ser enfrentado como um direito real, sendo que, não representa ofensa ao caráter taxativo dos

<sup>12</sup> TARTUCE, F. Direito Civil. Direito das Coisas 4. 11. ed. Revista, atualizada e ampliada. Editora Gen / Forense, 2019. p. 38-39

<sup>13</sup> TARTUCE, F. Direito Civil. Direito das Coisas 4. 11. ed. Revista, atualizada e ampliada. Editora Gen / Forense, 2019. p. 40.

direitos reais. O doutrinador Flávio Tartuce diverge literalmente do posicionamento da Colenda Turma:

“Com o devido respeito, o julgado merece críticas pelo fato de não ter ingressado diretamente na afirmação de ser o rol do art. 1.225 do Código Civil meramente exemplificativo. Apesar de ter sido dada uma interpretação extensiva ao comando, notadamente à menção à propriedade no inciso I do preceito, a verdade é que a multipropriedade não está expressa no rol do dispositivo. Além disso, não há qualquer norma jurídica que trate da categoria. Por isso, o julgamento não deixa de trazer certa perplexidade, por não ter resolvido importante dilema do Direito Privado Contemporâneo”.<sup>14</sup>

A multipropriedade deve ser enfrentada como uma forma moderna de aquisição de propriedade em forma de frações temporais, onde seus proprietários poderão usar, gozar e dispor de suas frações, dentro daquilo estabelecido entre os multiproprietários. Pablo Stolze Gagliano, também elenca características e um entendimento preciso sobre o instituto:

“Tem-se, portanto, o exercício temporal fracionado, posto exclusivo, do direito de propriedade sobre o bem, o que incentiva a economia – pois permite a pessoas de classes menos abastadas a realização de investimento com menor custo – e o turismo porquanto tem especial aplicação em empreendimentos como flats e hotéis. Tem natureza real e derivada do condomínio”.<sup>15</sup>

Dentro da multipropriedade podemos ainda caracterizar outras incidências que podem se estender dentro das searas especiais das Leis 4.591/64 e 8.078/90, onde os indivíduos da modalidade podem apresentar ritos com regramentos específicos. A jurisprudência do STJ (Superior Tribunal de Justiça) elenca decisões com essas vertentes:

---

<sup>14</sup> TARTUCE, Flávio. (2019). Direito Civil. Direito das Coisas 4 (quatro). Pg. 40, 11ª edição. Revista, atualizada e ampliada. Editora Gen / Forense.

<sup>15</sup> GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil. V.U. 3. ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1143



**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.479.193 - SP (2019/0091444-6)**  
**RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE: ARTUR BERTI RICCA**  
**AGRAVANTE: VALQUIRIA IERVOLINO RICCA**  
**ADVOGADO: ALDO DE PAULA JUNIOR E OUTRO(S) - SP174480**  
**AGRAVADO: CONDOMINIO PAUBA CANTO SUL**  
**ADVOGADO: MAYA GARCIA CÂMERA E OUTRO(S) - SP182548**  
**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto por ARTUR BERTI RICCA e VALQUIRIA IERVOLINO RICCA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado: "PREJUDICIAL DE NULIDADE DE SENTENÇA - Arguição de nulidade de sentença em decorrência da não apreciação do questionamento acerca da forma de o rateio das cotas condominiais - Matéria que não se encontra circunscrita aos limites objetivos da ação, devendo ser objeto de demanda própria - Prejudicial rejeitada. APELAÇÃO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - Pretensão do embargante voltada à declaração de inexigibilidade de despesas condominiais instituídas em decorrência de sistema de **multipropriedade** ou 'time-sharing' - Sentença de improcedência - Como é cediço, o regime de **multipropriedade**, também denominado de 'time-sharing', consiste em um sistema pelo qual os adquirentes são proprietários de 'unidades de tempo', de modo que o bem é dividido para que cada um deles utilize a coisa, com exclusividade, durante certos períodos de tempo por ano - Neste cenário, na estrita hipótese dos autos, verifica-se a formação de dois condomínios, um envolvendo as unidades em relação ao terreno e outro relativo aos coproprietários da mesma unidade, circunstância que atrai a incidência da L. 4.591/64 - As prestações condominiais, neste meandro, consistem em verdadeiro dever legal, nos termos do art. art. 1.336, I, do CC e art. 12 da L. 4.591/64 - Assim, em se tratando de obrigação proveniente de norma cogente, basta que a ação de execução seja instruída com a discriminação do débito, sendo dispensável a apresentação de outros documentos - Ausência, ademais, de excesso de execução, já que em sendo as despesas condominiais obrigações de natureza 'propter rem', possível a cobrança do valor integral de qualquer coproprietário - Sentença mantida Recurso não provido" (fls. 791/792e-STJ). A denegação se deu em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ. Sustenta a parte agravante, em síntese, violação dos arts. 784, X, e 917, VI, do Código de Processo Civil de 2015. Alega que: não foram documentalmente comprovadas as verbas condominiais, sendo insuficiente apenas a apresentação da ata da assembleia, nos termos do art. 784, X, do CPC/2015, e os títulos executivos (atas) são inexigíveis e excessivos, e, sob a nova sistemática do CPC/2015, os embargos à execução são o meio próprio para discutir a validade do critério de rateio estabelecido nas atas de assembleia condominial. É o relatório. DECIDO. O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Verifica-se estarem presentes os pressupostos de admissibilidade do agravo. Por tal motivo, e por entender que a matéria merece melhor exame, dou provimento ao agravo para determinar a sua reautuação como recurso especial, nos termos do art. 34, inciso XVI, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 27 de agosto de 2019.  
Ministro Relator RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA.<sup>16</sup>

Em decorrência desses entendimentos jurisprudenciais, doutrinários e legais, apresentamos a natureza jurídica, conceito e características da multipropriedade como base deste estudo.

## 2.2-A FRAÇÃO DE TEMPO

A fração de tempo compõe a base da multipropriedade, sendo a responsável por estabelecer o regramento temporal de uso do bem entre os multiproprietários. Dentro deste regramento a fração de tempo é uso pré-estabelecido que cada multiproprietário detém. Vale ressaltarmos que a fração de tempo é um fator mutante que pode se expandir, bem como deixa de existir, caso forem de uso e gozo do mesmo multiproprietário, conforme versa o artigo 1.358-C, Parágrafo Único do Código Civil<sup>17</sup>.

A fração de tempo é descrita objetivamente no rol do artigo 1.358-B, onde no artigo 1.358-E, ambos do Código Civil, o legislador com clareza, delimita suas regras e atribuições entre os multiproprietários no regime de multipropriedade:

“Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.  
§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:  
I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;  
II - flutuante caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos

---

<sup>16</sup><https://scon.stj.jus.br/SCON/decisoas/toc.jsp?livre=MULTIPROPRIEDADE&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>

<sup>17</sup> 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. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)  
Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ “2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.”<sup>18</sup>

O legislador visando à harmonia entre os multiproprietários flexibiliza o período em dias seguidos ou intercaladamente o tempo que cada multiproprietário pode deter. A fração de tempo fixa e determinada possui um caráter mais engessado, onde o multiproprietário deverá usar sua fração de tempo na mesma data do respectivo ano.

A fração de tempo flutuante possui um aspecto paritário, logo, os multiproprietários que desejarem estabelecer suas frações de tempo dentro destes moldes poderão formalizar um procedimento, sem ferir a isonomia de uso do grupo. O termo formalizado deve ser noticiado a todos os multiproprietários, visando à organização de agenda de cada interessado, para que assim, nenhum multiproprietário seja prejudicado.

A fração de tempo mista requer uma melhor organização dos multiproprietários, sendo que, aqueles que não desejarem modificações totais ou parciais dentro de sua fração poderão continuar com sua fração de tempo fixa e permanente naquele ano calendário. O termo misto surgiu nesta seara para agradar a todos que poderão compor o regime de multipropriedade, trazendo no mesmo grupo a convivência fixa e modificativa entre os multiproprietários.

O STJ (Superior Tribunal de Justiça) já detalhou a fração de tempo em seus julgados, onde podemos enaltecer ainda mais o conceito aqui exposto:

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DEFERIMENTO PARCIAL DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE DETERMINOU SUSPENSÃO DE VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NO REGIME DE COPROPRIEDADE, ABSTENÇÃO DE RECUSAR PEDIDOS DE RESILIÇÃO CONTRATUAL, BLOQUEIO DE ATIVOS FINANCEIROS E RESTRIÇÃO DE TRANSFERÊNCIA EM VEÍCULOS. PRELIMINAR DE NECESSIDADE DE**

---

<sup>18</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

**RECOLHIMENTO DO FRMP, SUSCITADA PELA PROCURADORIA DE JUSTIÇA. REJEIÇÃO. INEXIGIBILIDADE EM SEDE DE RECURSO. PRECEDENTES DAS TRÊS CÂMARAS CÍVEIS DESTA CORTE. MÉRITO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.** Inexistência de vedação legal à adoção do regime de aproveitamento por turnos. Possibilidade de utilização do bem como meio de hospedagem turística. Ausência de abusividade na venda de imóveis sob o sistema de time-sharing e promessa de plano de férias. não configuração de publicidade enganosa. Necessidade de coibir formato de marketing que conduz o consumidor a ambiente dificultador da compreensão das cláusulas contratuais e hábil a coagir a contratação. Vedação à utilização de métodos coercitivos e desleais. Observância aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratuais. Imperativo da transparência. impossibilidade de afastar determinações de abstenção de recusar rescisões dos contratos. Relatos de que há impossibilidade de utilização dos serviços e imposição de dificuldades ao rompimento do negócio. Manutenção da ordem de bloqueio de ativos financeiros. ausência de demonstração do efetivo comprometimento da atividade empresarial. Agravo de instrumento conhecido e parcialmente provido. AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.527.107 - RN (2019/0177846-9), RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO AGRAVANTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, AGRAVADO: IMG 1011 EMPREENDIMENTOS LTDA ADVOGADO : ALEXANDRE SOUZA CASSIANO DOS SANTOS - RN008770 DECISÃO.<sup>19</sup>

Elencamos aqui um trecho do Ministro Relator Luis Felipe Salomão sobre o conceito de fração no tempo:

“A utilização de um mesmo imóvel por muitas pessoas, pela **multipropriedade**, se dá mediante sistema de rodízio, dividindo-se períodos de tempo iguais e pré-fixados em contrato para o uso exclusivo da unidade por cada um dos usuários. Diante disso, a doutrina e a jurisprudência têm entendido que o instituto do time-sharing representa um novo modelo de fruição, associado à valorização da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF), pois abrange seu potencial de uso, na medida em que extirpa os períodos de desocupação, possibilita o compartilhamento das despesas e contribui para a universalização da compra de um segundo imóvel, não residencial, para fins turísticos e relacionados ao lazer.”<sup>20</sup>

### 2.3-A FACULDADE DE USO E GOZO COM EXCLUSIVIDADE

<sup>19</sup>[www.jusbrasil.com.br › topicos › jurisprudencia](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/jurisprudencia)

<sup>20</sup> [www.jusbrasil.com.br › diarios › stj-03-02-2020-pg-19794](http://www.jusbrasil.com.br/diarios/stj-03-02-2020-pg-19794)

O multiproprietário dentro da sua fração de tempo pode usar e gozar com exclusividade do bem que está inserido. Tal regramento é previsto no artigo 1.358-C, no qual vincula esta faculdade diretamente à fração de tempo do titular.

A exclusividade aqui elencada versa sobre um direito à privacidade do multiproprietário ao exercer sua fração de tempo. Podemos exemplificar um imóvel onde o multiproprietário interessado reserva sua fração de tempo para comemorar o seu aniversário de casamento.

Diante de tal evento, o multiproprietário poderá usar e gozar exclusivamente do imóvel para comemorar a data festiva com seu cônjuge, podendo trazer familiares ou amigos para o evento. A exclusividade não significa o isolamento do multiproprietário, mas sim, o direito de usar e gozar do bem dentro da sua fração de tempo investida de suas regras.

Pablo Stolze Gagliano reitera a possibilidade do caráter exclusivo de uso e gozo do multiproprietário:

“De fato, como existe um exercício alternado de faculdades reais ínsitas ao direito de propriedade sobre a mesma coisa, em prol de titulares diversos, em caráter exclusivo, não teria sentido forçar a indivisibilidade, sob pena de desconfigurar a própria natureza do instituto.”<sup>21</sup>

A jurisprudência elenca algumas características de faculdade de uso e gozo, sendo que, a análise deve ser estritamente focada dentro de cada multipropriedade respeitando os multiusuários, conforme decisão inserida na decisão monocrática do STJ (Superior Tribunal de Justiça):

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.681.874 - RS (2017/0154643-5), RELATOR:  
MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
RECORRENTE: D C I  
RECORRENTE: T N N I  
ADVOGADO: SAMIR SQUEFF NETO E OUTRO(S) - RS062245  
RECORRIDO: P A C - ESPÓLIO  
RECORRIDO: U M Q C - INVENTARIANTE**

---

<sup>21</sup> GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil. V. U. 3. ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1144

**ADVOGADO: ROBERTO JACQUES KUHN E OUTRO(S) - RS035586**

**EMENTA**

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

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial merece prosperar.

[...]

Nesse sentido, colaciona-se o precedente que acima é mencionado:

**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.

**Superior Tribunal de Justiça**

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. **(REsp 1546165/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro JOÃO**

OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 06/09/2016)

[...]

(STJ - REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Publicação: DJ 11/10/2017)<sup>22</sup>

Diante desta decisão monocrática, percebe-se que a decisão elenca um caso de uso e gozo exclusivo de caráter perpétuo dentro de um espaço no ano. Dentro destas perspectivas podemos entender as ramificações que compõe a multipropriedade, como a fração de tempo e o uso e gozo exclusivo do bem.

Cada multiproprietário possui estes mecanismos dentro do regime de multipropriedade, sendo que, isso traz um caráter mais completo dentro das exigências atuais da sociedade contemporânea. A multipropriedade surgiu com o intuito de facilitar as possibilidades e regras em torno de grandes aquisições que os indivíduos podem fazer.

## **2.4-O EFEITO ATENUADOR DA DESIGUALDADE SOCIAL**

Quando falamos de desigualdade, a figura do Brasil surge com grande impacto em diversos aspectos como saúde, educação, infraestrutura, economia e saneamento básico, dificultando muito a vida de quem vive em busca do melhor diariamente.

A desigualdade embasada nos abismos sociais é responsável pelo atraso no desenvolvimento da sociedade brasileira. Os fatores econômicos assombram aqueles que buscam de alguma forma adquirir algum bem, sendo que, as dificuldades impostas pelo alto custo, burocracia e desvantagens, inibe e frustra aqueles que perpetuam metas em suas mentes.

Um imóvel de veraneio é um grande sonho da maioria daqueles que buscam um lazer aos finais de semana, feriados prolongados, datas comemorativas

---

<sup>22</sup>[www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) > topicos > jurisprudencia

como carnaval e réveillon. As vantagens que a geografia do Brasil fornece são extensas e com opções de grandes cidades litorâneas, despertando o ânimo de compra e locação em inúmeros indivíduos.

Nessas localidades, o custo de vida não costuma ser barato, sendo que, imóveis como casas, apartamentos e até kit-netes possuem valores difíceis ou impossíveis de investir para a maioria dos brasileiros, na atualidade.

Além do alto custo para locação ou compra de um imóvel como este, o interessado deve levar em consideração a manutenção desse bem. No estilo de imóvel supracitado, o de veraneio, o mesmo carrega particularidades e exigências que majoram o custo mensal. A deterioração devido às ações naturais da maresia é um exemplo que majora o custo de manutenção de um imóvel como este.

A multipropriedade muito difundida na Europa e nos Estados Unidos, já exercia um papel auxiliador para situações de alto custo como estas. Seguindo o exemplo do imóvel de veraneio, caso, o mesmo fosse adquirido na modalidade de multipropriedade entre 6 (seis) pessoas, as regras de uso e custeio deste imóvel incidiriam nos 6 (seis) indivíduos, logo o custo para cada um seria atenuado.

O efeito atenuador da desigualdade social que o instituto da multipropriedade causa é de imensa relevância, sendo que, proporciona acesso a certas aquisições por indivíduos que não detém de total valor a ser investido. Caso o imóvel de veraneio do exemplo supracitado valesse R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), se adquirido por apenas uma pessoa, esta, suportará todos os encargos obrigacionais que este imóvel irá gerar. Encargos desde impostos, manutenção em geral, despesas mensais como água, luz, internet e etc.

Vamos trazer o mesmo imóvel de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para o regime de multipropriedade, logo, o valor será dividido para as 6 (seis) pessoas, onde cada um investirá o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Com esta aquisição por meio de contrato de compra e venda, o imóvel será alvo de 6 (seis) proprietários que formularam um termo onde estipularão a fração de tempo de uso e gozo com exclusividade de cada um.

Nessa atmosfera da multipropriedade, aqueles encargos obrigacionais que o imóvel carrega, também será de responsabilidade dos 6 (seis) proprietário, logo,



todo aquele custo mensal do imóvel, não será suportado por apenas uma pessoa, e sim dividido entre os 6 (seis) multiproprietários.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Paraná elenca inúmeras decisões que envolvem particulares em negócios jurídicos de compra e venda, onde envolvem imóveis de patamar alto e com valores acessíveis para cada multiproprietário:

**APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, NO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO POR CULPA DA PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DOS VALORES REFERENTES À COMISSÃO DE CORRETAGEM. POSSIBILIDADE. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA DE QUE TAIS VALORES SERIAM ARCADOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES. PRINCÍPIO DA INFORMAÇÃO. ENTENDIMENTO DO STJ. REsp 1599511/SP. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS COM RESTITUIÇÃO DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. PARTICULARIDADE DO CASO EM COMENTO. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL PELOS PROMITENTES COMPRADORES MENOS DE UM MÊS APÓS FIRMADO O AJUSTE. JUROS DE MORA DE 1%, A PARTIR DO TRÂNSITO E JULGADO DA DECISÃO. REsp 1740911. CORREÇÃO MONETÁRIA INCIDENTE SOBRE CADA DESEMBOLSO NO ÍNDICE IGP-M. ÔNUS SUCUMBENCIAIS REDISTRIBUÍDOS. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS E PARCIALMENTE PROVIDAS. (TJPR - 5ª C.Cível - 0000182-38.2018.8.16.0194 - Curitiba - Rel.: Desembargador Luiz Mateus de Lima - J. 26.02.2020)  
(TJ-PR - APL: 00001823820188160194 PR 0000182-38.2018.8.16.0194 (Acórdão), Relator: Desembargador Luiz Mateus de Lima Data de Julgamento: 26/02/2020, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 27/02/2020)<sup>23</sup>**

No início da decisão deste recurso de apelação, o ilustre desembargador elenca a forma de negócio que fora estabelecida entre os multiproprietários:

“Gilberto Wolff e Lilian Daisy Gonçalves Wolff ajuizaram ação de rescisão contratual em face da Golden Mountain Empreendimentos Imobiliários arguindo em síntese que: a) adquiriram cotas no empreendimento Golden Gramado Resort Laghetto tendo sido informados que “os apartamentos do empreendimento eram vendidos por cotas (total de 26) e cada cota possuía o preço de venda de R\$ 53.444,80, para o mês de janeiro/2017, o que totalizou o montante de ”; b) firmaram contrato de compra e venda de unidades imobiliárias no regime R\$1.389.564,80 de multipropriedade, adquirindo cotas das unidades nº 345 e 253; c) foi acordado o pagamento de uma entrada de R\$7.800,00 e o saldo remanescente de R\$49.544,80 a

<sup>23</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia

ser pago em 72 parcelas; d) já no dia 18/02/2017 solicitaram a extinção do pactuado; e) o réu informou que haveria apenas a devolução de 80% dos valores pagos; f) a cláusula penal prevista no contrato é abusiva porque previu a perda integral do valor dado como sinal do negócio e 20% do restante pago; g) a requerida deve ser condenada à devolução 90% dos valores pagos; h) dano moral. Requer a procedência da demanda (mov. 1.1).<sup>24</sup>

Como podemos analisar, o negócio que fora pactuado tinha um montante resultante em multipropriedade no valor total de R\$ 1.389.564,80 (um milhão trezentos e oitenta e nove mil quinhentos e sessenta e quatro reais e oitenta centavos), valor alto para apenas um indivíduo suportar, logo, entendemos que a busca da multipropriedade facilita o acesso àqueles que desejam possuir coisas de valores acima do que podem arcar. A multipropriedade é um mecanismo que concede a determinados indivíduos a realização de desejos materiais de valores consideráveis com este do recurso supracitado.

Ainda sobre o efeito atenuador sobre a desigualdade, Pablo Stolze Gagliano referência Afonso Rezende e elenca um entendimento preciso que norteia ainda mais a vantagem econômica na aquisição de um imóvel na modalidade *Time Sharing*:

“A vantagem é puramente econômica, permitindo ao adquirente usufruir de um imóvel para o 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 copropriedade 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”<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/832507773/processo-civel-e-do-trabalho-recursos-apelacao-apl-1823820188160194-pr-0000182-3820188160194-acordao/inteiro-teor-832507783?ref=juris-tabs>

<sup>25</sup> GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil. V. U. 3. ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 1143

O efeito atenuador da desigualdade social é um avanço que o instituto da multipropriedade trouxe consigo, pois proporcionou a oportunidade da concretização daquilo que era apenas um sonho distante na vida de algumas pessoas. A multipropriedade além de moderna é bem vista aos olhos da sociedade.

## **2.5-MULTIPROPRIEDADE E O REGIME CONDOMINIAL**

Como já vimos, a multipropriedade é derivada da espécie condominial, sendo que, possui como principal foco, locais de lazer onde seus usuários gozam de um aproveitamento econômico, por deterem frações de tempo sobre o bem, assegurando o uso exclusivo e perpétuo durante período anual determinado.

Em vários lugares da Europa e Estados Unidos, a multipropriedade é altamente difundida, fazendo parte do cotidiano da maioria das pessoas que utilizam desta modalidade. Os viajantes são grandes amantes da multipropriedade por serem amplamente compatível em hotéis, clubes e até em navios, onde buscam sua utilização na baixa, média e alta temporada.

A relação condominial está inserida entre os indivíduos que exercem a multipropriedade, onde o termo em forma de regulamento estabelecido entre os multiproprietários funciona como uma espécie de Convenção Condominial, onde são estabelecidas as regras de uso com caráter exclusivo e fração de tempo. O regulamento também carrega obrigações e responsabilidades dos multiproprietários, sendo que, as características em comum, como por exemplo, em um condomínio residencial são extremamente semelhantes.

Podemos elencar uma diferença, uma vez que, no regime de multipropriedade o uso é exclusivo dentro de uma fração de tempo, ou seja, a casa de veraneio será minha, exclusivamente, e somente de meu uso e dos meus convidados nestes 7 (sete) dias já estabelecidos previamente.

No condomínio edilício, por exemplo, a nomenclatura de multiproprietário passa a ser condômino, sendo que este, é detentor de uma fração

ideal que compõem todo o corpo do condomínio. Na multipropriedade o multiproprietário possui apenas uma porcentagem no bem e também no tempo de uso e gozo.

O regime condominial está notadamente inserido dentro da multipropriedade, sendo que, o artigo 1.358-B deixa claro a sua dependência supletiva e subsidiária a dois regramentos jurídicos e com grande relevância:

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)<sup>26</sup>

O Código Civil de 2002 nos artigos 1.358-G e 1.358-H, com o advento da Lei 13.777/2018, elencaram as características condominiais em seu corpo, uma vez que os multiproprietários podem ser regidos por uma Convenção Condominial de Multipropriedade, estabelecendo os ditames entre os mesmos, com fé pública e poder totalmente vinculante aos indivíduos que ali exercem a Multipropriedade sobre um bem.

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)  
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; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)  
II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)  
III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)  
IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)  
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; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

---

<sup>26</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)<sup>27</sup>

Maria Helena Diniz define umbilicalmente a multipropriedade ao regime condominial:

“Há um direito real de habitação periódica, como dizem os portugueses, democratizando o imóvel de férias, cujo administrador (*trustee*) o mantém em nome de um clube, concedendo e organizando o seu uso periódico. Todos os adquirentes são comproprietários de fração ideal, sofrendo limitações temporais e condominiais, sendo que a relação de tempo repartido fica estabelecida em regulamento. A Argentina e a Venezuela (Lei de 18-12-1995) referem-se a ela como sendo uma propriedade de tempo compartilhado e os italianos consideram-na uma *proprietà spazio temporale*”.<sup>28</sup>

Trazendo a questão para dentro das unidades autônomas em condomínios edilícios, também são previstas com o que trouxe a Lei nº 13.777/2018. O artigo 1.358-O trouxe o regramento que deverá ser instituído pela deliberação da maioria dos Condôminos, onde poderão adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas.

1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

I - previsão no instrumento de instituição; ou (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

<sup>27</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

<sup>28</sup> DINIZ, M. H. Curso de Direito Civil Brasileiro – V. 4. Direito das Coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 282

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do **caput** deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas a, b e c e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)<sup>29</sup>

Um ponto importante a ser analisado antes desta decisão de recepcionar a multipropriedade dentro de um condomínio edilício, é a previsão na convenção condominial desta receptividade.

O artigo 1.358-P dispõe desta previsão e o seu rol de incisos prescreve os complementos que versam desde identificação das unidades que estarão dentro do regime de *time sharing*, o tempo de duração de cada fração de tempo nas respectivas unidades, as formas de rateio das contribuições condominiais relativas à unidade ou as instituídas pelos multiproprietários, o direcionamento das despesas ordinárias, onde o custeio é obrigatório; a indicação de administradora da multipropriedade, sanções dentro do poder competente dentro dos mesmos patamares da relação condominial edilícia e os quóruns para deliberações entre os multiproprietários.

O regimento interno dentro do âmbito edilício também é recepcionado no regime de multipropriedade, sendo que, os multiproprietários serão inseridos dentro daquilo que estiver instituído, para que assim, vincule os mesmos sobre os direitos sobre as partes comuns do condomínio edilício, direitos e deveres quanto ao acesso, conservação, manutenção, limpeza.

Questões sobre uso e gozo de mobiliários já existentes nas unidades destinadas ao regime de multipropriedade, o número máximo de acompanhantes que o proprietário da fração de tempo poderá receber na unidade.

Outro ponto importante que também está previsto na Lei 13.777/2018, são as regras de convivência desta forma mista de condomínio, ou seja, entre as unidades autônomas com proprietários fixos e as unidades autônomas que

---

<sup>29</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

recepçionam o regime *time sharing*. As formas de comunicação também são previstas, sendo que, se tratando de assembleias as mesmas poderão ocorrer da forma presencial ou por meio eletrônico.

Instituído o regime de multipropriedade parcial ou total no condomínio edilício, a Lei determina que para a nova modalidade seja nomeado um novo administrador profissional, este que terá um contrato com tempo pré-estabelecido e será responsável administrativamente por todas as unidades autônomas dentro do caráter multiproprietário.

O administrador será o mandatário direto de todos os multiproprietários, uma vez que, estes serão donos de frações de uso e gozo com exclusividade e não terão presença constante no condomínio. Esta representação está em torno da gestão ordinária da multipropriedade, conservação, limpeza, estruturas e mobílias. Esse administrador terá a faculdade de modificar o regimento operacional da multipropriedade no condomínio edilício, visando sempre a melhor harmonização com as demais unidades, no caso de adesão parcial, ou para melhor organização entre todos os multiproprietários.

Vale ressaltarmos ainda, que dentro da multipropriedade existem as tradições oriundas da relação condominial, como cobrança de cotas condominiais, bem como as sanções como multa, atualização monetários e honorários advocatícios, dentro do estabelecido no artigo 1.358-S e conforme decisão do Egrégio Tribunal de Justiça:

**APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS – MULTIPROPRIEDADE OU TIME -SHARING – OBRIGAÇÃO INDIVISÍVEL** – tendo em vista o caráter propter rem da dívida condominial, é possível a cobrança do valor integral de qualquer coproprietário, ressalvado o direito de regresso – Artigo 259 do Código Civil – Legitimidade da parte reconhecida. INÉPCIA DA INICIAL – NÃO VERIFICADA - Dos fatos narrados e fundamentos jurídicos decorre logicamente o pedido, sendo suficiente a prova carreada com a exordial em supedâneo do pedido deduzido – Análise que se confunde com o mérito - COBRANÇA EXCESSIVA – NÃO VERIFICADA – Valores devidamente justificados com a juntada das atas de assembleia, cujo excesso já foi devidamente afastado pelo D. Magistrado de primeiro grau – Valor da multa moratória previsto na convenção de condomínio e dentro dos limites impostos pelo artigo 1336, § 1º, do CC – Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

(TJ-SP - APL: 10092389020158260037 SP 1009238-90.2015.8.26.0037, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 18/05/2017, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/05/2017)<sup>30</sup>

Podemos notar tais características entre os institutos da multipropriedade e do regime condominial na descrição do voto do Desembargador Relator Luis Fernando Nishi, senão vejamos:

“Trata-se de apelação interposta por **FÁBIO DE SOUZA E SILVA e outro** contra a r. sentença de fls. 162/167 que, nos autos da ação de cobrança de taxas condominiais que lhe move **CONDOMÍNIO PAÚBA CANTO SUL**, julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento das despesas condominiais vencidas no período de julho de 2010 a julho de 2015, bem como as que se vencerem e não foram pagas no curso do processo, tal como definidas por deliberação assemblear, observados os valores de R\$ 195,00, R\$ 249,00, R\$ 270,00, R\$ 370,00, R\$ 407,00 e R\$ 434,00, para as prestações referentes aos anos de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015, respectivamente, acrescidas de multa moratória de 2%, com correção monetária pela tabela TJSP e juros de mora de 1% ao mês, ambas desde o vencimento de cada parcela devida.

Diante da sucumbência, condenou os réus, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Irresignados, **apelam os réus (fls. 175/185)**, sustentando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, na medida em que adquiriam somente 1/52 avos da propriedade do apartamento, na modalidade de multipropriedade, não podendo ser condenados ao pagamento da dívida toda. Alegam também, a inépcia da petição inicial, em razão da inconsistência dos valores cobrados. No mérito, aduzem pelo excesso de cobrança, pleiteando a reforma do quanto julgado, para o indeferimento total do pedido inicial.

Houve apresentação de contrarrazões (fls. 191/195), em defesa do desate da controvérsia traduzido na sentença recorrida.

**É o relatório, passo ao voto.**

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Condomínio Paúba Canto Sul, em face de Fábio de Souza e Silva e outro, no qual se alega que os réus, condôminos em regime de multipropriedade da unidade nº 12, Bloco I, estariam inadimplentes com as despesas condominiais desde julho de 2010, totalizando um débito de R\$ 24.812,72 (vinte e quatro mil oitocentos e doze reais e setenta e dois centavos).

O regime de multipropriedade, ou time sharing, como ensina Gustavo Tepedino, caracteriza-se como sendo “a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.

No caso, verifica-se a copropriedade de fração ideal do apartamento de nº 12, Bloco I, registrada a aquisição pelos réus, de 1/52 avos do imóvel em sua respectiva matrícula (fls. 58 e 140) e tendo o regime de utilização do

<sup>30</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia



apartamento sido minuciosamente descrito em convenção condominial registrada (fls.13/30).

**Havendo, portanto, um regime de multipropriedade dentro de um condomínio edilício, o que se observa, ao final, é uma conjugação entre dois condomínios, “um envolvendo as unidades em relação ao prédio, e outro relativamente aos vários coproprietários ou cotitulares da mesma unidade.** Ou seja, existe um edifício dividido em unidades, com áreas comuns, mas com diferença do condomínio comum no fato de que várias pessoas são titulares de cada unidade individualizada, já que a elas se opera a venda”

1 TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade Imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993. P. 01.

**Portanto, tratando-se o apartamento de bem indivisível e tendo a despesa condominial natureza *propter rem*, é possível a exigência da totalidade do débito de qualquer um dos coproprietários, nos termos do artigo 259, caput, do Código Civil, ressalvado o direito de regresso em face dos demais coobrigados, cada qual em sua quota parte, nos termos do parágrafo único do mesmo artigo, ficando afastada a alegação de ilegitimidade Verificada a legitimidade ativa, de rigor, também, o afastamento da alegação de inépcia da inicial cujo exame, no caso, se confunde com o mérito, analisado conjuntamente com a alegação de cobrança excessiva de valores.**

No caso em tela, dos fatos narrados e dos fundamentos jurídicos decorre logicamente o pedido, sendo suficiente a prova carreada com a exordial em supedâneo do pedido deduzido. No mais, na exordial, houve a exposição da causa de pedir e do pedido de maneira a permitir o exercício da ampla defesa e o conhecimento da pretensão exercida.

A suposta inconsistência e incoerência dos valores pretendidos não justificam o reconhecimento da inépcia da inicial. A diferença dos valores cobrados, como muito bem analisado pelo D. Magistrado a quo, referia-se a taxa de multa disfarçada no valor de despesa condominial, visando cobrança de parte superior ao permitido por lei, razão pela qual foram devidamente afastadas. Os valores delineados na quarta coluna da planilha de cálculos, por sua vez, fazem referência à multa de 2% prevista na cláusula 36ª da convenção de condomínio, permitida a cobrança nos termos do artigo 1336, § 1º, do Código Civil.

Assim, considerados os parâmetros adotados na r. sentença recorrida, não há qualquer inépcia da inicial ou cobrança excessiva, ficando, portanto, mantida a r. sentença em sua integralidade.

Tendo em vista o improvimento recursal, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais para o patamar de 15% sobre o valor da condenação, em atenção ao disposto no artigo 85, § 11, do CPC, aplicável à hipótese nos termos do Enunciado Administrativo nº 7 do C. Superior Tribunal de Justiça. Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso.**<sup>31</sup>

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em sede de apelação, negou o provimento do recurso por entender que a tese sustentada de valores incabíveis e ilegitimidade passiva para suportarem os encargos condominiais era equivocada, uma vez que, de acordo com a decisão, cabe sim a cobrança dos valores

<sup>31</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia

das cotas condominiais de qualquer um dos coproprietários, sendo totalmente possível a ação de regresso deste que suportou os encargos, contra os outros coproprietários.

Essa decisão enalteceu ainda mais o tópico aqui estudado, sendo que, a multipropriedade além de ser encarada como um instituto real, também suporta outras características como as condominiais em suas entranhas, e como estas aqui apresentadas e explicadas de acordo com a citação doutrinária e a tese jurídica da jurisprudência do Egrégio Tribunal.

Dentro do condomínio edilício o multiproprietário também poderá renunciar o seu direito de multiproprietário, porém, como o seu exercício está inserido dentro de um corpo edilício, esta renúncia deverá ser plena e direcionada unicamente em favor do condomínio edilício. A renúncia aqui descrita somente será admitida, caso o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais e demais tributos, se houver, sob pena do restante dos multiproprietários responderem em solidariedade, cabendo ação de regresso contra o multiproprietário inadimplente que deseja renunciar.

Contudo, e após estas explanações, podemos ver que em uma relação como esta, inúmeros problemas que possam surgir, ainda mais se o condomínio edilício for parcialmente recepcionado pela multipropriedade. A questão parcial atenta principalmente a segurança daqueles proprietários fixos de suas unidades autônomas, sendo que, estarão sempre suscetíveis a novas caras dentro do condomínio. Com isso, a Lei nº 13.777/2018 elencou no seu último artigo o 1.358-U, a previsão da vedação dentro das convenções de condomínio, memoriais de loteamento, instrumentos de compra e venda de lotes, onde poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade, medida esta que poderá ser revertida pelos votos em assembleia da maioria absoluta de condôminos, o que dificilmente acontece.

## **2.6-AS FORMAS DE REGISTRO DA MULTIPROPRIEDADE**

Os indivíduos que buscam a multipropriedade como forma de instituir cotas percentuais de propriedade em bens imóveis e móveis deve buscar as formalidades legais para demonstrarem e registrarem publicamente as características do poder de cada um sobre o bem. Em se tratando de multipropriedade, o registro elencará todos os detalhes de fração de tempo e uso exclusivo com faculdade de uso e gozo.

O artigo 1.358-F, do Código Civil, define com clareza a forma de instituição do regime da multipropriedade:

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)<sup>32</sup>

Para este procedimento de registro da multipropriedade, temos ainda o regramento extrajudicial instituído pela Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, com as Normas de Serviço de Cartórios Extrajudiciais TOMO II, onde na seção XV trata da multipropriedade e suas regras perante o cartório.

A multipropriedade será registrada com a apresentação do termo regulamentado entre os multiproprietários, onde será descrita a duração de cada fração de tempo de uso e gozo com exclusividade.

Além da fração de tempo, constará ainda o sistema de fração que já vimos anteriormente, seja ele fixo flutuante, misto ou fixo e misto. Vale ressaltarmos que a Lei 13.777/2018, trata sobre o Condomínio em Multipropriedade, em que, no artigo 1.358-C, vincule a mesma somente a bens imóveis, logo, para o registro de nascimento da multipropriedade o referido imóvel alvo deve estar averbado.

Outra característica sobre o registro do regime de multipropriedade que deve ser analisada com atenção versa o item 458.3 do TOMO II:

---

<sup>32</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

458.3. O registro da alienação de frações ideais de tempo promovida antes ou durante a construção do edifício somente será admitido mediante prévio registro da incorporação imobiliária que observará, no que couber, o disposto na Lei nº 4.591/64.<sup>33</sup>

Esse item estabelece que os multiproprietários possam estabelecer e alienar as regras e as frações ideais de tempo de uso e gozo com exclusividade, com o imóvel na planta ou com a construção do imóvel em andamento, sendo que, a devida admissão de registro, deverá ser previamente na incorporação imobiliária com os ditames da Lei de Condomínio nº 4.591/64. Essa característica de registro enfatiza ainda mais o vínculo umbilical do instituto da multipropriedade com o âmbito condominial.

A multipropriedade será instituída e registrada na matrícula do imóvel, sendo que, os interessados que se tornarão multiproprietários e gozarão do uso com exclusividade dentro de cada fração de tempo instituída<sup>34</sup>.

Serão criadas matrículas de acordo com a quantidade de frações de tempo, no qual nessas matrículas, serão registradas e averbadas os atos de cada multiproprietário em relação ao tempo da sua respectiva fração. Ainda sobre a tão importante fração de tempo, podemos ter ainda uma fração de tempo adicional, que poderá ser averbada na matrícula em apenso a fração de tempo principal, logo, podemos entender que seria um tempo extra para o multiproprietário.

Esse tempo extra é de extrema importância, pois em como foco a realização de reparos no imóvel, reformas em instalações, equipamentos e mobiliários. Algo que é utilizado por várias pessoas deve deter um planejamento de manutenção e reestruturação, sendo que, essa possibilidade de tempo extra para cada multiproprietário visa a não defasagem visual e estrutural ou até mesmo uma possível ruína do bem.

---

<sup>33</sup> **PROVIMENTO Nº 58/89**, CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - SÃO PAULO - NORMAS DE SERVIÇO CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS, TOMO II, Desembargador MILTON EVARISTO DOS SANTOS, Corregedor Geral da Justiça, 1989, p. 556

<sup>34</sup> 459. A instituição do regime da multipropriedade será registrada na matrícula do imóvel. **PROVIMENTO Nº 58/89**, CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - SÃO PAULO - NORMAS DE SERVIÇO CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS, TOMO II, Desembargador MILTON EVARISTO DOS SANTOS, Corregedor Geral da Justiça, 1989, p. 556

Dentro das regras de registro, a mesma estabelece o que já vimos anteriormente sobre a quantidade de dias que cada multiproprietário poderá ter, sendo uma quantidade mínima e seguida dentro do ano exercício. A fração de tempo é indivisível e dentro desta regra existe uma faculdade para a aquisição de frações de tempo superiores as normalmente estabelecidas. Essa regra está inserida dentro das Normas da Corregedoria de Justiça – TOMO II no item 459.3<sup>35</sup>.

Entre os multiproprietários a transmissão da multipropriedade é totalmente possível, sendo que, o que regerá tal ato jurídico será a Lei Civil que norteará as regras para que a devida transmissão seja efetivada.

No Portal Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, podemos elencar com o Provimento G nº 37/2013 - Modifica o Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (Processo 2012/24480), que modificaram o capítulo XX que trata do Registro de Imóveis, onde nos itens 229 e 229.1, trouxe algumas das regras que os multiproprietários terão ao efetivar as transferências, senão vejamos:

229. O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como condomínio de lotes, multipropriedade imobiliária, cemitérios e clubes de campo.

229.1. Na hipótese de multipropriedade (time sharing) serão abertas as matrículas de cada uma das unidades autônomas e nelas lançados os nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo<sup>36</sup>.

No ato de transferência de multipropriedade devemos lembrar que esta ocorre em um âmbito onde estão inseridos outros multiproprietários, logo, o ato de um multiproprietário ao transferir o seu domínio temporal, poderá irradiar sobre os outros multiproprietários.

---

<sup>35</sup> 459.3. Os multiproprietários terão direito a igual quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo, porém, adquirir frações de tempo superiores à mínima, com o correspondente direito de uso por períodos também maiores. **PROVIMENTO Nº 58/89**, CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - SÃO PAULO - NORMAS DE SERVIÇO CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS, TOMO II, Desembargador MILTON EVARISTO DOS SANTOS, Corregedor Geral da Justiça, 1989. p. 557.

<sup>36</sup> [www.cnbsp.org.br](http://www.cnbsp.org.br) > Noticias\_leiamais

O Código Civil de 2002, com o advento da Lei nº 13.777/2018, na seção IV, trouxe a previsão da transferência da multipropriedade onde no artigo 1.358-L, enfatizou que a Lei Civil embasará tal ato, sendo que, os efeitos perante terceiros acontecerão formalmente, porém, o mesmo ato não dependerá da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

Notamos aqui, mais um ato que o multiproprietário engrandece a natureza real do instituto da multipropriedade, pois poderá dispor do seu direito de multipropriedade a terceiro naturalmente e com liberdade de escolha e tempo para tal ato. Neste mesmo diapasão, a figura do multiproprietário que continua exercendo o seu poder sobre o bem, pode ter uma surpresa boa ou ruim, uma vez que, poderá se deparar com um novo multiproprietário da noite para o dia que terá direitos sobre sua cota de fração de tempo no mesmo bem.

No ato de transferência, a fração de tempo não sofrerá o efeito de preferência na alienação, exceto se tal previsão estiver contida no termo de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em *time sharing*. Caso esta previsão estiver contida nestes documentos normativos, o multiproprietário que quiser desfazer de alguma forma da sua cota de fração de tempo naquele referido bem, deverá oferecer a mesma cota para os multiproprietários presentes e não diretamente a terceiros interessados.

O terceiro interessado ao se tornar adquirente da cota de fração temporal responderá solidariamente com o alienante, caso não obtenha o documento que declare a inexistência de débitos referentes a cota temporal. Vale ressaltarmos que é de total interesse do alienante que apresente tal declaração de inexistência de débitos sobre a cota, para que assim, vincule o adquirente a 100% (cem por cento) de toda responsabilidade que a cota temporal vier a emanar e assim, se esquite do regime de solidariedade.

A jurisprudência pacífica do STJ (Superior Tribunal de Justiça) entende a relevância entre o caráter legal do instituto da multipropriedade que harmoniza com o princípio *numerus clausus*, embasados pela Lei 6.015/1973, que versa sobre Registros Públicos:

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

(STJ - REsp: 1546165 SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/04/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/09/2016 RB vol. 636 p. 36)<sup>37</sup>

Nesta decisão, o Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva, elenca a ligações entre os institutos e a previsibilidade da transferência dentro da multipropriedade:

“Vale ressaltar que a adoção da forma livre de criação dos direitos reais seria capaz de promover um ambiente de insegurança jurídica aos negócios imobiliários devido à impossibilidade de se prever as formas variadas e criativas de novos direitos reais que surgiriam e os efeitos jurídicos que poderiam irradiar.

Soma-se a isso o fato de que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), em harmonia com o princípio *numerus clausus* dos direitos reais perfilhado pelo ordenamento jurídico pátrio, é categórica ao estabelecer que:

“Art. 168. No Registro de imóveis serão feitas:

§ 1º **No registro de imóveis serão feitas, em geral, a 'transcrição', a 'inscrição' e a 'averbação' dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, reconhecidos em lei** *inter vivos e causa mortis, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade*”. (grifou-se)

Logo, a expressão “*direitos reais reconhecidos em lei*” prevista no § 1º do art. 168 da Lei nº 6.015/1973 deixa claro que a taxatividade e a tipicidade dos direitos reais também alcança os atos de registro.

Nesse cenário, diante da inviabilidade de criação de um novo direito real por convenção privada, inafastável a conclusão de que o contrato de *time-sharing* possui a natureza jurídica de direito pessoal que está relacionado diretamente a um direito real, o do titular do bem objeto da multipropriedade. Pelo sistema da multipropriedade, a imóvel figura como propriedade de um empreendedor que concede e organiza a utilização periódica do bem e que tem a prerrogativa de representar os titulares do contrato de *time-sharing*. “Malgrado o nome do instituto, o direito dos adquirentes é meramente pessoal, sujeitando-se a extenso rol de preceitos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno e que deverão ser respeitados a fim de possibilitar a fruição do bem”.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia

<sup>38</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia

As regras contidas sobre o registro da multipropriedade nas Normas da Corregedoria de Justiça de São Paulo – TOMO II, são versáteis e elencam regras que fortalecem essa forma moderna de aquisição de propriedade, no qual todos os multiproprietários possam se resguardar.

### **CAPÍTULO 3 - AS PRINCIPAIS MODALIDADES DE TIME SHARING**

Dentro daquilo que já foi abordado sobre multipropriedade, vimos aspectos, características e regramentos que este instituto vincula entre os multiproprietários. A multipropriedade foi espelhada em conceitos e tradições de outros países, no qual podemos constatar a diversidade nos tratamentos que cada país tem com este mecanismo.

Grande parte da doutrina aponta a França como berço da multipropriedade no final da década de 60 e com sua ascensão, atingiu outros países como Itália, Suíça, Países baixos e Península Ibérica. Chegou à América nos Estados Unidos, com a nomenclatura *Time Sharing*, onde foi e é altamente difundida entre os interessados com amparo jurídico para os bens móveis e imóveis. Na América do Sul a modalidade desembarcou nos anos 80 onde aos poucos foi se difundindo mesmo com muitas divergências.

Vale ressaltarmos que a multipropriedade não visa tão somente imóveis turísticos, como por exemplo, os de veraneio que são inúmeros aqui no Brasil, pois é um mecanismo que também pode envolver a troca e uso de direitos habitacionais aos locais de lazer, direitos e deveres do âmbito condominial, sociedades, serviços ligados ao uso do bem, como a hotelaria com diversos outros aspectos.

A multipropriedade possui modalidades que são exercidas entre os multiproprietários com regramentos distintos e particularidades que estaremos elencando a seguir para melhor complementação deste estudo.



### 3.1-SOCIETÁRIA

A multipropriedade societária, também chamada de acionária, por ser uma sociedade a proprietária de um bem. Esta modalidade emitirá duas formas de ações, sendo uma delas a ação ordinária que ficará no poder da gestão societária.

Em segundo temos a ação preferencial, que após a constituição da multipropriedade societária os gestores irão comercializar as cotas com os futuros sócios-multiproprietários, que da mesma forma como já explanamos, terão o direito de uso do bem dentro de cada fração de tempo, de caráter exclusivo e perpétuo.

Essa modalidade além de proporcionar um direito de uso e gozo de um determinado bem, eleva a pessoa do multiproprietário ao patamar de investidor, no qual poderá dispor suas ações em negócios com terceiros.

Maria Helena Diniz classifica tal modalidade dentro do instituto da multipropriedade:

“Acionária ou societária, pela qual uma sociedade, proprietária de imóvel de lazer, emite ações ordinárias, que, por representarem a propriedade daquele imóvel, ficam em poder dos seus efetivos proprietários, garantindo-lhes a gestão social, e ações privilegiadas ou preferenciais, que serão vendidas a sócios-usuários para que tenham direito de uso em turnos pré-definidos daquele bem social por um prazo. Com isso o time-sharing passa a ser mais um investimento, ficando em segundo plano seu caráter de contrato de uso habitacional e de serviços para lazer. O multiproprietário é mero acionista, com direito de aproveitar o imóvel social, por determinado lapso temporal fixo por ano”.<sup>39</sup>

Portando um espírito empresarial, esta modalidade possui um regramento específico entre os sócios e os acionistas, sendo que, a complexidade em torno atos devem ser observadas, ao ponto de estarem presentes pessoas que normalmente vivem inseridas sobre investimento em ações no mercado em geral. Podemos dizer que isto seria um requisito para o indivíduo ingressar nesta modalidade, não em regra, mas, com intenção de trazer mais segurança e maturidade para esse tipo de multipropriedade.

---

<sup>39</sup> DINIZ, M. H. Curso de Direito Civil Brasileiro – V. 4. Direito das Coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 283

Nesta modalidade também encontramos litígios envolvendo sócios e acionistas, normalmente motivados por questões financeiras, conforme podemos analisar na decisão a seguir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. POSSIBILIDADE. I. Preliminar de não conhecimento do recurso afastada. II. A desconsideração da personalidade jurídica é medida excepcional. A jurisprudência deste Tribunal manifesta-se no sentido da necessidade de prova robusta do desvio da finalidade ou pela confusão patrimonial da empresa executada, de forma a autorizar tal medida. III. Caso em que, diante dos elementos coligidos nos autos, verifica-se o preenchimento dos requisitos necessários à concessão da medida. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Agravo de Instrumento Nº 70060643996, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 28/08/2014) (TJ-RS - AI: 70060643996 RS, Relator: Ergio Roque Menine, Data de Julgamento: 28/08/2014, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/09/2014)<sup>40</sup>

Na decisão podemos notar o litígio societário sendo discutido em torno de desconsideração de personalidade jurídica, conforme enaltece o Relator Ergio Roque Menine:

No caso dos autos, denota-se claramente a ocorrência das hipóteses do artigo 28 do CDC e do artigo 50 do CC, como será abordado adiante.

**A dívida cobrada neste processo é oriunda de ação ordinária que discutiu contrato de venda de quotas de time sharing aos autores pela empresa M.N.P. Turismo Ltda (antiga denominação Hotel Casa da Montanha Ltda).**

**No endereço que era explorado pela demandada (e dado como seu próprio), está situada atualmente a sede de outra empresa, qual seja, Mundo de Gramado Ltda, a qual vem administrando o empreendimento denominado Hotel Casa da Montanha Time Sharing - Multipropriedade. Nesse momento, imprescindível referir que a pessoa jurídica demandada (M.N.P. Turismo Ltda) fazia parte do quadro societário da empresa Mundo de Gramado, conforme contratos sociais anexados ao feito, tendo cedido as suas quotas sociais para MARLENE PRAWER PECCIN e NÁDIA PRAWER (sócias-gerentes da M.N.P.).**

Os fatos até aqui citados já seriam capazes de demonstrar a operação fraudulenta realizada pelas famílias PECCIN e PRAWER para salvaguardar os créditos da exploração da atividade comercial de hotel com sistema de time sharing de seus credores. Diante desse contexto probatório, **é evidente o esvaziamento da empresa M.N.P. Turismo Ltda, sendo clara a intenção fraudulenta dessa operação, uma vez que visa desviar a**

<sup>40</sup>[www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) > topicos > jurisprudencia

**receita da empresa M.N.P. Turismo Ltda para Mundo de Gramado Ltda, que pertence ao mesmo grupo econômico formado pelas famílias Peccin e Prawer, com o intuito de fraudar seus credores. E, em casos análogos ao do presente feito, onde resta nítido o desvio de finalidade e abuso da pessoa jurídica, o Tribunal de Justiça do Estado, de modo pacífico, entende pela desconsideração da personalidade jurídica.<sup>41</sup>**

Conclui-se que, tal modalidade é muito exercida entre os interessados, sendo que, a mesma já acontecia antes da Lei 13.777/2018, contudo, a seara societária deve ser composta por indivíduos com experiência no contexto comercial, visando assim à melhor harmonização entre os atos e eventos que possam surgir dentro deste tipo de *time sharing*.

### **3.2-HOTELARIA**

A modalidade hoteleira visa especificamente o alavancamento do contexto turístico das relações, sendo que, tais hotéis e localidades turísticas em geral, visam a comercialização do direito de uso e gozo com exclusividade sobre as frações de tempo, aquela mesma já vista e discutida anteriormente.

O caráter econômico social de tal modalidade enfatiza o crescimento de localidades turísticas, sendo elas no litoral, montanha, interior ou em alguma outra localidade que busca o descanso e o retiro dos multiproprietários interessados.

A modalidade hoteleira é a maior responsável por difundir a multipropriedade no Brasil, também é a mais procurada pelos interessados. Os principais motivos pela procura são os mais de 7.300 km (sete mil e trezentos) de litoral que o Brasil possui o tornando alvo desta modalidade promissora, pois o brasileiro buscou a segunda casa, aquele refúgio para o final de semana, feriado prolongado e datas comemorativas.

---

<sup>41</sup> [ambitojuridico.com.br](http://ambitojuridico.com.br) › cadernos › direito-civil › desc...

Como já tratamos, antes do advento da Lei 13.777/2018, o *time sharing* era exercido entre indivíduos, porém, sem respaldo jurídico, e muito mal visto pela maioria da sociedade.

Todavia, o ramo hoteleiro se manteve em constante evolução, sendo que, inicialmente, as formas de alienação eram direcionadas a um único proprietário em forma de *aparts ou flats*, e com o tempo as unidades hoteleiras começaram a ser alvo de negociação de espaço temporal e com a chegada da Lei a força normativa aproximou mais aquele que tinha medo de se inserir em tal modalidade.

Maria Helena Diniz elenca com precisão essa modalidade tão recepcionada pela sociedade brasileira:

“A hoteleira, visando expandir o setor relativo a hotéis e a centros turísticos, pela qual há direito de uso habitacional temporário de unidade ou apartamento de um hotel, incluindo-se, ou não, numa rede hoteleira, pertencente a um só proprietário (fornecedor de serviços de hotelaria) ou a uma sociedade administradora proprietária da qual participam os multiproprietários, o incorporador, o organizador ou os hoteleiros, caso em que o imóvel, de propriedade dos multiproprietários ou da sociedade de que fazem parte, é dado em arrendamento a uma empresa hoteleira, que garantirá, por meio de contrato, àqueles multiproprietários, o direito de usar por turnos um apartamento em certo período do ano, mediante concessão de um desconto no valor da diária, reduzida a uma taxa de administração. Mas os multiproprietários deverão notificar a sociedade gestora sobre a sua intenção de usar daquela unidade imobiliária no período que lhe foi concedido ou em outro, desde que haja a disponibilidade. Se o prazo, que lhe foi dado, para efetuar tal aviso expirar ou se o multiproprietário mostrar desinteresse pelo uso do apartamento, a empresa gestora o colocará à disposição de terceiro, mas descontará dos recursos que auferir os custos de administração do multiproprietário, que assim poderá fruir do bem. Além de utilizar, por certo tempo do ano, o apartamento do hotel, o multiproprietário tem direito aos serviços de hotelaria e pode ceder seus direitos a terceiros, recebendo certa quantia em seu favor, tendo um direito de crédito-hoteleiro. Pode apresentar-se como multipropriedade hoteleira imobiliária, mediante venda de frações ideais do imóvel (hotel) e respectivo terreno, concedendo-se o uso exclusivo da unidade durante períodos de 7 dias em cada ano. Trata-se de um condomínio, em que os condôminos firmam pacto de divisão da utilização exclusiva do apartamento por turnos semanais intercorrentes, dispondo de serviços de hotelaria. Deve inventariar os móveis da unidade, ressarcir os danos que causar e entregar o apartamento em até 12 horas do último dia de uso. Na semana em que não for utilizada pelo multiproprietário ou for por ele cedida, pode a unidade ser colocada à disposição de terceiro pela administração a seu pedido, a preços conformes à categoria do hotel, garantindo renda para o multiproprietário e uma taxa correspondente a 20% do valor arrecadado em favor da administradora. À empresa-vendedora cabe a administração do condomínio. As despesas de conservação do condomínio são pagas por cada multiproprietário proporcionalmente ao valor de sua fração ideal. “Mas os dispêndios relacionados com a unidade habitacional

como os de bar, lavanderia, luz e telefone, devem ser arcados pelo multiproprietário ao final de cada temporada”.<sup>42</sup>

Nesta seara hoteleira temos três modelos de venda, compra e administração compartilhada no tempo de imóveis, sendo elas as fracionadas convencionalmente, o condo-hotel e o fracionado com faculdade de reversão em condo-hotel.

A fracionada convencionalmente comercializa as frações ideais de tempo. Uso e gozo com exclusividade para aqueles que buscam a segunda casa. Normalmente focada em resorts e hotéis de grande porte, onde na maioria das vezes já é comercializada na planta de construção. Devido os grandes desafios sobre os investimentos do setor hoteleiro, as grandes empresas hoteleiras, incorporadoras imobiliárias e construtoras, acharam na multipropriedade hoteleira de fração convencional, uma forma rápida e eficaz para levantar valores.

O condo-hotel visa à aquisição de cotas de investimento hoteleiro, seria uma espécie societária inserida no mundo turístico dos hotéis e afins. O investidor adquire frações ideais em cotas, focando no retorno financeiro da atividade hoteleira, ou seja, irá renunciar o seu direito de usar e dispor do bem. Essa disposição visa o *pool hoteleiro de locação*, onde é ofertado a terceiros. A essência da forma visa à divisão da renda gerada da locação entre os investidores proprietários das respectivas cotas.

A terceira forma é uma mistura das duas anteriores, onde o proprietário da segunda casa ou o proprietário da cota de investimento pode alternar as modalidades, ou seja, em um momento usar com exclusividade sua fração de tempo e em outro momento, buscar auferir renda com sua determinada cota de investimento.

A modalidade hoteleira e suas formas podem ser vantajosas dentro daquilo que cada uma busca, porém, como vimos anteriormente na modalidade societária, não está livre de litígios que discutem inúmeros detalhes, conforme decisão a seguir:

---

<sup>42</sup> DINIZ, M. H. Curso de Direito Civil Brasileiro – V. 4. Direito das Coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 284

PODER JUDICIÁRIO DE MATO GROSSO TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
1003420-94.2017.8.11.0041

APELANTE: DAVI HOFFMANN FERREIRA

APELADO: MALAI MANSO HOTEL RESORT S.A. DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO

APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO, RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA AUTÔNOMA – MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA – CLÁUSULA CONTRATUAL – ATRASO SUPERIOR A 20 MESES – NÃO CONFIGURAÇÃO – RESCISÃO INDEVIDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. A rescisão do contrato por culpa exclusiva da vendedora pela na entrega da obra só se opera se for superior a 20 meses, conforme cláusula contratual.

(TJ-MT - AC: 10034209420178110041 MT, Relator: RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, Data de Julgamento: 22/05/2019, Vice-Presidência, Data de Publicação: 25/06/2019).<sup>43</sup>

Podemos ver a decisão do ilustre relator Rubens De Oliveira Santos Filho, ao tratar sobre o atraso na entrega da obra:

“Apelação em Ação de Rescisão de Contrato, Restituição de Parcelas Pagas e Indenização por Perdas e Danos julgada parcialmente procedente para condenar a ré à reparação por perdas e danos de 0,5% sobre o valor do contrato por mês de atraso, limitado a 10%, acrescido de correção monetária e juros de mora a partir de cada parcela, e determinar o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o **quantum** atualizado da causa de forma recíproca - 80% a cargo do autor e 20% a cargo da ré. O apelante suscita preliminar de cerceamento de defesa, sob o argumento de que não lhe foi dada a oportunidade de comprovar *que as obras ainda não estavam terminadas totalmente*, sobretudo porque ele requereu a oitiva de testemunhas e o depoimento pessoal das partes.

Aduz que a *relação de hospedagens* não é documento suficiente para demonstrar a efetiva entrega do imóvel, que depende da prova da entrega das chaves, e que ele mostra apenas o recebimento parcial do empreendimento, mas a sua totalidade exige o respectivo *habite-se*, que a apelada não apresentou até a presente data.

Alega “que a demora ocorrida autoriza a indenização por danos morais”.

COMPRA E VENDA DE COTA/FRAÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. Reconhecimento. Direito de propriedade adquirido pelos autores na qualidade de destinatários finais. Inexistência de evidências em sentido contrário. Caso em que a unidade imobiliária integra empreendimento hoteleiro. Fato que, por si só, não descaracteriza a relação consumerista. Sentença mantida. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Rescisão imotivada pretendida pelos adquirentes. Direito da alienante à retenção de

<sup>43</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia

20% dos valores pagos pelos adquirentes. Percentual estabelecido em cláusula penal e que, ademais, se revela proporcional e razoável na hipótese. Sentença mantida. ARRAS. Retenção indevida, pois possuem caráter confirmatório, integrando o valor do negócio e início de pagamento. Sentença mantida. CORREÇÃO MONETÁRIA. Mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda. Termo inicial. Data do desembolso de cada prestação. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10070847020198260066 SP 1007084-70.2019.8.26.0066, Relator: Fernando Sastre Redondo, Data de Julgamento: 01/11/2012, 38ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/04/2020)<sup>44</sup>

Uma modalidade atrativa que impulsionam empresários e sociedade em um todo por ser diferenciada e proporcionar um bem-estar na vida dos indivíduos. A economia é altamente ampliada nesta modalidade, no qual valoriza as localidades e atrai cada vez mais investidores, se tornando assim uma modalidade essencial para o desenvolvimento da multipropriedade no Brasil.

### **3.3-COMPLEXO DE LAZER**

Esta modalidade não é tão complexa de entender, sendo que, cada multiproprietário inserido será proprietário de uma cota de fração de tempo de uso e gozo exclusivo alusivo à localidade específica e seus acessórios que normalmente são edificações que representam complexos de lazer.

Quando falamos complexo de lazer, enfatizamos ambientes onde a estrutura oferecida acompanha outros acessórios. A terminologia complexa visa essa característica de uma estrutura principal, onde são anexadas outras estruturas para deixar ainda mais à vontade os multiproprietários.

Não existe muito mistério dentro desta modalidade, pois a mesma é muito utilizada no Brasil. Parques aquáticos, resorts e hotéis fazenda são exemplos da modalidade de complexo de lazer, por oferecer além de suas atrações principais de descanso e lazer opções como, pousadas, restaurantes, lanchonetes, haras e outras atrações anexas e a disposição dos multiproprietários.

---

<sup>44</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia

Vale ressaltarmos que esta modalidade é totalmente recepcionada dentro dos ditames das regras condominiais, conforme entendimento da jurisprudência:

COBRANÇA DESPESAS E ENCARGOS MULTIPROPRIEDADE OU "TIME SHARING" ("TIME SHARE") ADMISSIBILIDADE REGIME JURÍDICO DE CONDOMÍNIO - MODALIDADE QUE APRESENTA PARTICULARIDADES QUE NÃO DESNATURAM A RELAÇÃO CONDOMINIAL SOLIDARIEDADE, ENTRETANTO, QUE NÃO PODE SER ADMITIDA, ANTE O PARCELAMENTO DA FRUIÇÃO E GOZO DO IMÓVEL EM PERÍODO DETERMINADO RECENTE ORIENTAÇÃO DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUE DEVE SER AMOLDADA AO CASO CONCRETO APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-SP - AC: 00544740620088260562 SP 0054474-06.2008.8.26.0562, Relator: Francisco Thomaz, Data de Julgamento: 30/11/2011, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2011)<sup>45</sup>

Nesta decisão o Egrégio Tribunal do Estado de São Paulo, elucidou a forma de complexo de lazer e reconheceu a modalidade como integrante do sistema condominial, senão vejamos trechos do voto do ilustre Desembargador Francisco Thomaz:

“O apelo comporta provimento. A discussão trazida no bojo destes autos diz respeito à relação celebrada entre as partes, defendendo o autor tratar-se de condomínio, na modalidade de multipropriedade ou time sharing, o que não desnatura a relação condominial, ainda que cada condômino tenha limitado, por critério temporal, a utilização da unidade. Assim, pleiteia a cobrança das cotas condominiais, derivadas dos rateios das despesas entre os coproprietários. O nobre julgador singular, contudo, assentiu na r. sentença que, ao contrário do que defendido pelo credor, cuida-se a espécie de mero contrato de prestação de serviços, no qual uma das partes, no caso os requeridos, têm direito de utilizar imóvel de lazer em determinado período do ano, com serviços à sua disposição, razão pela qual indevida a cobrança. E, respeitando o entendimento exposto na decisão singular, conquanto controversa a matéria inclusive em nossas Cortes, tenho que a relação negocial havida entre as partes se caracteriza como condominial, com algumas particularidades, devendo incidir, quase que integralmente, as normas que regem aquele instituto. Segundo esclarece a doutrina sobre a multipropriedade, “Nessa modalidade de condomínio o adquirente passa a ser titular de um imóvel, assegurando-se-lhe determinado período anual para usar e gozar da coisa. Cuida-se de sistema destinado a locais de lazer. O sistema surgiu primeiramente na Europa, e hoje é muito usado por empresários ligados ao turismo. O eminente desembargador GILBERTO DOS SANTOS constou o seguinte excerto que se revela muito esclarecedor:

<sup>45</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia



Não existe, em princípio, incompatibilidade entre as disposições da Lei n.º 4.591/64 e a multipropriedade de unidades condominiais, visto que, conforme estabelece o art. 6º desse diploma, "Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma"<sup>46</sup>

Desta forma concluímos o estudo desta modalidade que não elenca tantos segredos em suas regras perante todas que já foram expostas aqui.

### **3.4-BENS MÓVEIS**

Como já abordamos aqui neste estudo, a Lei 13.777/2018, que instituiu e normatizou a multipropriedade visou apenas às relações envolvendo bens imóveis, decisão que para parte da doutrina não resguardou as relações contemporâneas envolvendo negócios jurídicos de grande relevância. Antes de tudo, vamos falar sobre a natureza jurídica de alguns bens móveis alvos da multipropriedade.

A doutrina elenca um conceito naturalístico para os bens imóveis e móveis, conforme explana Pablo Stolze Gagliano:

“Bens imóveis são aqueles que não podem ser transportados de um lugar para outro sem alteração de sua substância (um lote urbano). Bens móveis, por sua vez, são os passíveis de deslocamento, sem quebra ou fratura (um computador)”<sup>47</sup>

A multipropriedade é um instituto que atrai muitos interessados que buscam desejos e sonhos intrínsecos, no qual, conseguem ver a possibilidade da concretização dos mesmos através da divisão de encargos e despesas de um determinado bem com outros interessados.

---

<sup>46</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) › topicos › jurisprudencia

<sup>47</sup> GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil – V. U. 3. ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 151

Muitas pessoas com poder aquisitivo acima da média buscam a satisfação dos desejos em torno de aquisição de bens materiais. Um yacht, uma lancha média, um jatinho, um helicóptero ou até mesmo um navio ou um avião de grande porte.

Suportar sozinho o preço de compra, encargos e despesas que essas espécies de bens móveis supracitados emanam, além de desafiador, requer muito planejamento e cautela em torno dos negócios celebrados.

Quando esses bens são trazidos para a multipropriedade as obrigações em torno deles são divididas entre os multiproprietários. Gastos de aluguel de garagem, hangares e marinas são exemplos que podem ser totalmente divididos entre os multiproprietários dos bens.

Mas, e quanto à natureza jurídica destes bens móveis? A multipropriedade incide neles? Embarcações e aeronaves, em tese, são consideradas bens móveis, pois se enquadram no entendimento doutrinário supracitado no início deste estudo. A força própria que os move enfatiza esta classificação, entretanto, a legislação brasileira entende e os considera como bens imóveis levando em consideração a grande relevância jurídica e econômica que esses bens possuem.

A doutrina combina dois entendimentos que fortalecem a tese que estes bens são imóveis. Os entendimentos são oriundos daquilo que versa os artigos 83 e 1473 do Código Civil de 2002, senão vejamos:

“Art. 83. Consideram-se móveis para os efeitos legais:  
I - as energias que tenham valor econômico;  
II - os direitos reais sobre objetos móveis e as ações correspondentes;  
III - os direitos pessoais de caráter patrimonial e respectivas ações.”<sup>48</sup>

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:  
I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;  
II - o domínio direto;  
III - o domínio útil;  
IV - as estradas de ferro;  
V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;  
VI - os navios;  
VII - as aeronaves.

---

<sup>48</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IX - o direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

X - a propriedade superficiária . (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves rege-se-á pelo disposto em lei especial. (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007).<sup>49</sup>

Conclui-se que, as modalidades de multipropriedade apresentadas neste estudo, são de extrema relevância, pois viabilizam as relações entre os interessados neste instituto, além de impulsionar a economia, uma vez que proporciona o acesso às aquisições que seriam inimagináveis ou até impossíveis para um determinado indivíduo. As modalidades são versáteis e modernas, trazendo aos olhos da sociedade um aspecto de direito privado extremamente útil para as composições que a vida moderna nos impõe diariamente.

## **CAPÍTULO 4-AS OBRIGAÇÕES DOS INDIVÍDUOS NO DIREITO DE MULTIPROPRIEDADE**

### **4.1-AS OBRIGAÇÕES ENTRE OS MULTIPROPRIETÁRIOS E O ASPECTO PROPTER REM**

Quando nos deparamos com o instituto das obrigações notamos características lógicas que versam de acordo desde os costumes, valores e hábitos sociais de uma determinada sociedade até a vinculação que uma norma possa instituir entre os indivíduos.

As obrigações giram em torno das normas (regras e princípios jurídicos) sobre determinadas relações jurídicas patrimoniais entre um credor (sujeito ativo) e

---

<sup>49</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

um devedor (sujeito passivo), este que detém o direito de cumprir, naturalmente ou coercitivamente uma prestação de dar, fazer ou não fazer.

A palavra obrigação que no latim é *OBLIGATIO*, *OBLIGATIONIS*, senão vejamos: **obligatio, obligationis, (f.). (obli)go**. Ação de empenhar a palavra. Obrigação. Ação de se responsabilizar. Amarra<sup>50</sup>.

O ilustre Doutrinador Civilista Carlos Roberto Gonçalves elenca com clareza o conceito de obrigação:

**“1. Conceito de obrigação**

“Obrigação é o vínculo jurídico que confere ao credor (sujeito ativo) o direito de exigir do devedor (sujeito passivo) o cumprimento de determinada prestação. Corresponde a uma relação de natureza pessoal, de crédito e débito, de caráter transitório (extingue-se pelo cumprimento), cujo objeto consiste numa prestação economicamente aferível.

A definição clássica vem das *Institutas*, no direito romano: "*Obligatio est juris vinculum, quo necessitate adstringitur alicujus solvendae rei, secundum nostrae civitatis jura*" ("Obrigação é o vínculo jurídico que nos adstringe necessariamente a alguém, para solver alguma coisa, em consonância com o direito civil"). "Já se apontava o vínculo como o núcleo central da relação entre o credor e o devedor, e a prestação como o seu conteúdo, exigível coercitivamente".<sup>51</sup>

O aspecto *propter rem* na relação multiproprietária também ascende dentro dos aspectos do direito condominial, sendo que, *Propter rem* significa “*por causa da coisa*”. É a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real.

Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou do detentor de determinada coisa. Temos como exemplo, a obrigação imposta aos proprietários e inquilinos de um prédio de não prejudicarem a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos, conforme versa o artigo 1.277 do Código Civil.

O doutrinador Carlos Roberto Gonçalves conceitua com clareza o instituto *propter rem*:

<sup>50</sup> REZENDE, A. M. Dicionário do Latim Essencial. 2. ed. revista e ampliada – Belo Horizonte – Autêntica Editora, 2014. p. 289

<sup>51</sup> GONÇALVES, C. R. Direito Civil Brasileiro, V. 2. Teoria Geral da Obrigações / Carlos Roberto Gonçalves. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 37

“Obrigação *propter rem* é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa”.<sup>52</sup>

Ainda sobre o instituto obrigacional de vínculo real, Pablo Stolze Gagliano elucida com clareza a matéria:

“Pela sua singular natureza híbrida, real e obrigacional, merece repassarmos em revista aqui, as obrigações *propter rem* (também chamada de obrigações *in rem*, *ob rem*, reais ou mistas. São efetivamente obrigações, em sentido estrito, que decorrem de um direito real sobre determinada coisa, aderindo a essa e, por isso, acompanhando-a nas modificações do seu titular. Ao contrário das relações jurídicas obrigacionais em geral, que se referem pessoalmente ao indivíduo que as contraiu, as obrigações *propter rem*, se transmitem automaticamente para o novo titular da coisa a que se relacionam”<sup>53</sup>

A jurisprudência elenca as diretrizes da obrigação *propter rem* dentro da relação condominial, onde o STJ (Superior Tribunal de Justiça) editou o enunciado de nº 68 – CONDOMÍNIO, no qual o item nº 3 do enunciado versa: “3) As cotas condominiais possuem natureza *propter rem*, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição”.<sup>54</sup>

Dentro do enunciado podemos elencar decisões que citam a natureza *propter rem*, nas relações condominiais, logo, entendemos que na multipropriedade a diretriz real obrigacional também é recepcionada:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C

<sup>52</sup> GONÇALVES, C. R. Direito Civil Brasileiro, V. 2. Teoria Geral da Obrigações / Carlos Roberto Gonçalves. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 27

<sup>53</sup> GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil – V. U. 3. ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

<sup>54</sup> <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/toc.jsp>

DO CPC. 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 2. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais. 3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional. 4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse. 6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse. 7. Preservação da garantia do condomínio. 8. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.' (REsp n. 1.442.840/PR, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/8/2015, DJe 21/8/2015.)<sup>55</sup>

Dentro do regime da multipropriedade temos decisões que enfatizam a obrigação real entre os multiproprietários, senão vejamos:

ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA Apelação Cível n. 0300970-73.2017.8.24.0005 Apelação Cível n. 0300970-73.2017.8.24.0005, de Balneário Camboriú, Relator: Desembargador Luiz César Medeiros CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME SHARING) - CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO - OBRIGAÇÃO DO MULTIPROPRIETÁRIO - RESTRIÇÃO ÀS UNIDADES PERIÓDICAS A inequívoca ciência do condomínio quanto ao regime de multipropriedade - time sharing - do imóvel objeto da cobrança de taxas condominiais, impõe que a responsabilidade pelo pagamento seja dirigida contra todos os multiproprietários. A ação proposta contra um só deles determina a manutenção da sentença que condenou o co-proprietário apenas ao pagamento correspondente ao seu período de utilização do imóvel. V (TJ-SC - AC: 03009707320178240005 Balneário Camboriú 0300970-73.2017.8.24.0005, Relator: Luiz César Medeiros, Data de Julgamento: 26/02/2019, Quinta Câmara de Direito Civil)<sup>56</sup>

O Desembargador Relator Luiz César Medeiros, apresenta seu voto com clareza, sobre o aspecto *propter rem*:

<sup>55</sup>[www.jusbrasil.com.br › topicos › jurisprudencia](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/jurisprudencia)

<sup>56</sup> [www.jusbrasil.com.br › topicos › jurisprudencia](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/jurisprudencia)

“Ressaltou que *"Como já sintetizado, O Apelante adquiriu 2 cotas das 24 que totalizam a unidade (formatada em tempo compartilhado) das quais ora se discutem as despesas condominiais (cada cota corresponde a 15 dias de uso - fls. 122/126). As demais cotas condominiais estão sendo discutidas judicialmente com a condômina Valderes Teresinha dos Santos, nesse mesmo r. Juízo. A legitimidade para responder pela unidade foi deferida por assembléia, já que a condômina Valderes mesmo se utilizando da maior parte do tempo na unidade não quita nenhuma obrigação pelo uso"* (fl. 255). É consabido que as taxas condominiais são obrigações *propter rem*, isto é, seguem a coisa. É isso que dispõe o art. 1.345 do Código Civil, ao preceituar que *"o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios"*. Assim, conquanto o proprietário de um imóvel seja, em tese, a pessoa constante no registro imobiliário do bem, é possível que o comprador seja responsabilizado, pessoalmente, pelo pagamento das despesas de condomínio, desde que se evidencie a transferência da propriedade a terceiro, passando este a desfrutar da coisa, com *animus domini*, ainda que de modo informal. Portanto, mesmo que não tenha sido realizada qualquer averbação na matrícula do imóvel, a obrigação de pagamento das taxas condominiais pode recair sobre o adquirente se o condomínio detém conhecimento da compra do bem, tendo este último efetivamente tomado posse do imóvel. Entretanto, no caso em comento, há uma particularidade de veras importante. O imóvel em questão foi adquirido sob o sistema de compartilhamento de cotas, isto é, uma multiplicidade de sujeitos adquire em conjunto o bem, passando, então, todos os titulares a ter direito de uso, gozo e disposição do imóvel em determinado período do ano, sem que um atinja o direito de fruição do outro. [...] Isso porque, o coproprietário é responsável, proporcionalmente às suas cotas, pelo pagamento da taxa condominial incidente sobre o imóvel, correspondente ao período em que possui o direito de usufruir do bem. Muito embora não incidente no caso em tela - haja vista que publicada somente recentemente, mais precisamente em 20.12.2018 - a própria Lei n. 13.777/2018, que disciplinou o condomínio em multipropriedade, inseriu no Código Civil o art. 1.358-P, inciso III, o qual preceitua: "a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou a convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário" [sem grifo no original]. Logo, não há que se falar que o requerido é responsável pela integralidade dos débitos referentes às taxas de condomínio de imóvel que possui em copropriedade. Ressalta-se, no entanto, que as despesas de condomínio que afetam o prédio como um todo, v.g. reformas, pintura etc., podem ser sim cobradas independentemente da época em que tenham se efetivado, respondendo proporcionalmente ao número de cotas cada um dos coproprietários. Assim, mantém-se a sentença que condenou Oscar Campuzano Barrientos ao pagamento das taxas condominiais inadimplidas correspondentes ao mês de janeiro de cada ano, inclusive aquelas vencidas no curso da ação. Portanto, “nega-se provimento ao recurso do condomínio demandante”.

APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS – MULTIPROPRIEDADE OU TIME -SHARING – OBRIGAÇÃO INDIVISÍVEL – tendo em vista o caráter *propter rem* da dívida condominial, é possível a cobrança do valor integral de qualquer coproprietário, ressalvado o direito de regresso – Artigo 259 do Código Civil – Legitimidade da parte reconhecida. INÉPCIA DA INICIAL – NÃO VERIFICADA - Dos fatos narrados e fundamentos jurídicos decorre logicamente o pedido, sendo suficiente a prova carreada com a exordial em supedâneo do pedido deduzido – Análise que se confunde com o mérito - COBRANÇA EXCESSIVA – NÃO VERIFICADA – Valores devidamente

justificados com a juntada das atas de assembleia, cujo excesso já foi devidamente afastado pelo D. Magistrado de primeiro grau – Valor da multa moratória previsto na convenção de condomínio e dentro dos limites impostos pelo artigo 1336, § 1º, do CC – Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

(TJ-SP - APL: 10092389020158260037 SP 1009238-90.2015.8.26.0037, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 18/05/2017, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/05/2017)<sup>57</sup>

O Desembargador Relator Luis Fernando Nishi, apresenta seu voto com clareza, sobre o aspecto *propter rem*:

“Portanto, tratando-se o apartamento de bem indivisível e tendo a despesa condominial natureza *propter rem*, é possível a exigência da totalidade do débito de qualquer um dos coproprietários, nos termos do artigo 259, caput, do Código Civil, ressalvado o direito de regresso em face dos demais coobrigados, cada qual em sua quota parte, nos termos do parágrafo único do mesmo artigo, ficando afastada a alegação de ilegitimidade da parte.”<sup>58</sup>

O aspecto *propter rem* é totalmente recepcionado dentro da multipropriedade, sendo que, as regras contidas dentro do direito condominial são exercidas plenamente entre os multiproprietários, visando sempre a harmonia e a saúde financeira do instituto.

Dentro da multipropriedade podemos elencar inúmeras possibilidades de obrigação entre os multiproprietários, sendo que, na maioria das modalidades os regramentos instituídos devem instituir também o vínculo jurídico, no qual, um multiproprietário poderá exigir prestação perante outro multiproprietário.

Vale lembrarmos que a definição legal da multipropriedade, no qual incidirá os efeitos das obrigações, é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários do mesmo bem detém de fração de tempo ideal, onde gozará e usará com exclusividade de forma alternada.

Na Lei 13.777/2018, elenca o rol dos artigos de 1.358-I a 1.358-K, onde versam sobre os direitos e obrigações dos multiproprietários, onde o caput do artigo

<sup>57</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) > topicos > jurisprudencia

<sup>58</sup> [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br) > topicos > jurisprudencia



1.358-I, deixa claro uma amplitude entre os multiproprietários. O caráter privado das relações é enaltecido aqui, uma vez que o instrumento de instituição ou a convenção condominial multiproprietária poderão elencar outras diretrizes.

Inicialmente o rol apresenta os direitos que versam sobre o uso e gozo do período correspondente à fração de tempo, do respectivo bem, suas instalações, equipamentos e mobiliários. Ainda prevê a possibilidade de o multiproprietário ceder sua fração de tempo em forma de locação e comodato.

Dentro dos direitos ainda temos a possibilidade da alienação da fração de tempo em ato entre vivo ou por causa *mortis*, podendo ser a título oneroso ou gratuito, sendo esta alienação com a qualificação do sucessor ou oneração, ambas informadas ao administrador.

Por estar inserido em uma atmosfera condominial, o multiproprietário poderá participar e votar pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador. Vale ressaltarmos que da mesma forma que acontece no âmbito condominial, essa possibilidade será possível ao multiproprietário que estiver quite com suas obrigações.

A participação vinculará o multiproprietário a votar em assembleia geral de condomínio em multipropriedade, lembrando que a força do seu voto será equivalente e correspondente à sua cota de fração de tempo no determinado bem. Além destas diretrizes já apresentadas, devemos elencar também outras obrigações do multiproprietário senão vejamos o artigo 1.358-J do Código Civil no qual estudaremos detalhadamente posteriormente: “Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)”<sup>59</sup>

#### **4.2-A SOLIDARIEDADE DENTRO DA MULTIPROPRIEDADE**

---

<sup>59</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

A multipropriedade por ser um instituto que envolve o interesse de pessoas em torno um mesmo propósito, pode elencar um sistema de solidariedade entre os multiproprietários, uma vez que a ligação entre os atos, deveres e obrigações é totalmente direta e objetiva.

A multipropriedade é um regime derivado do condomínio, onde entre os multiproprietários a solidariedade é explícita, sendo que, as ações executadas dentro de cada fração de tempo podem resultar em resultados diversos podendo ser negativos ou positivos.

Pablo Stolze Gagliano fala da existência da solidariedade e seus aspectos relativos a ela:

“Existe solidariedade quando, na mesma obrigação, concorre uma pluralidade de credores, cada um com direito à dívida toda (solidariedade ativa), ou pluralidade de devedores, cada um obrigado dívida por inteiro (solidariedade passiva). Embora não haja previsão legal específica, consignada nas disposições gerais da solidariedade no Código Civil, nada impede que se fale também em solidariedade mista, constituída pela vontade das partes, submetida, intuitivamente, às regras que regulam as duas primeiras. Observe-se que, no caso, existe unidade objetiva da obrigação (objeto é único), embora concorram mais de um credor ou devedor, cada um deles com direito ou obrigado, respectivamente, a toda a dívida”.<sup>60</sup>

O doutrinador evidencia que a solidariedade está diretamente a uma relação plural seja de credores ou devedores, podendo assim ser totalmente inserida dentro da relação multiproprietária.

Segundo o Código Civil de 2002, em seu artigo 264, deixa claro que, “Há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado à dívida toda”.

Na relação de multipropriedade podemos ter uma solidariedade ativa quando o grupo de multiproprietários forem os credores do negócio jurídico. Podemos exemplificar em um caso de uma casa de veraneio onde os multiproprietários decidam trocar os pisos da casa por porcelanato. Diante de tal vontade, contratam uma empresa para a colocação das pedras e esta não cumpre com o pactuado. O grupo

---

<sup>60</sup> GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil – V. U. 3. ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p.285

de multiproprietários formará uma solidariedade ativa contra a empresa, pois cobrará a obrigação de fazer perante a mesma.

Os ditames da solidariedade ativa dos multiproprietários são recepcionados pelo regramento descrito nos artigos 267 a 274 do Código Civil de 2002.

Na relação de solidariedade passiva, os multiproprietários figuram um polo devedor onde serão obrigados a quitar suas obrigações. Exemplificando em torno de um grupo de multiproprietários solidários passivos, temos o exemplo sobre um negócio jurídico onde os multiproprietários contratam uma empresa para ampliação da piscina na casa de veraneio. A empresa cumpre fielmente o projeto e entrega a nova piscina aos multiproprietários. Contudo, o pagamento não é feito pelos multiproprietários, sendo que, a empresa se tornará credora perante o grupo multiproprietário, no qual poderá exigir de um ou de todos o pagamento integral pelos serviços executados.

Vale ressaltarmos que, caso algum multiproprietário pague sozinho o valor em aberto caberá ação de regresso contra os demais multiproprietários para haver a quota-parte de cada um.

Os ditames da solidariedade ativa dos multiproprietários são recepcionados pelo regramento descrito nos artigos 275 a 285 do Código Civil de 2002.

#### **4.3-AS OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO NA SUA FRAÇÃO DE TEMPO**

Como dito anteriormente, as obrigações dentro do regime de multipropriedade possuem uma amplitude além daquilo que possa ser instituído em determinado instrumento ou em convenção. O artigo 1.358-J, possui um rol de incisos que a partir de agora iremos elencar e detalhar.

O multiproprietário deve pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e dentro do condomínio edilício junto dos seus

aparatos, mesmo que renuncie o seu uso e gozo com exclusividade como acontece na modalidade societária.

É responsável por danos causados ao bem, ambientes, instalações, mobiliário. Lembrando que também responde por atos danosos cometidos por seus acompanhantes em geral. Durante a utilização do bem, caso cometa ou identifique alguma coisa do tipo como avarias, defeitos ou vícios no imóvel, deverá o multiproprietário comunicar o administrador.

As instalações do bem não poderão sofrer nenhum tipo de modificação ou alteração, ou substituições de mobiliário do bem. Essa atitude visa à preservação da harmonia entre os outros multiproprietário, pois usarão o mesmo bem. A conservação e limpeza também devem ser aplicadas por cada multiproprietário no momento do uso e gozo exclusivo, mantendo assim a higiene para o uso do próximo multiproprietário.

A destinação do bem também deve ser respeitada pelo multiproprietário, sendo que, o uso e gozo com exclusividade deve ficar em torno daquilo que o bem proporciona ao multiproprietário. Essa obrigação visa a manutenção do bem e da harmonia entre os multiproprietários.

O período de uso e gozo com exclusividade também deve ser respeitado, sendo que, tal abuso poderá prejudicar o momento, evento ou planejamento do próximo multiproprietário. A fração de tempo deve ser respeitada para que nenhuma programação seja prejudicada. A multipropriedade visa muito à organização entres os seus adeptos. Lembrando que tal afronta e descumprimento ao tempo de uso e gozo exclusivo, acarretará punição ao multiproprietário, sob pena de multa diária, conforme estabelecido em instrumento ou convenção condominial.

Vale ressaltar que, dependendo de tal situação que envolve o bem, como danos graves ou até uma iminente ruína, o multiproprietário poderá autorizar e permitir obras e reparos de caráter emergencial, visando a manutenção do bem em prol dos demais multiproprietários, prestando contas ao administrador e se for o caso, poderá ser ressarcido pelos outros multiproprietários por ter pago algum serviço.

As multas são mecanismos punitivos/educacionais que são direcionadas para indivíduos que descumpram regras instituídas ou cometam algum tipo de abuso. No caráter da multipropriedade não é diferente senão vejamos:

Art. 1.358-J

[...]

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

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. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)<sup>61</sup>

As punições também podem ser aquelas previstas no Código Civil como estabelece o artigo 1.337. Contudo podemos analisar um aspecto que causa grande discussão na doutrina, onde versa o inciso II, por tratar da multa progressiva e sobre a perda temporária de utilização do imóvel.

Podemos ver uma colisão com o direito de propriedade resguardado no artigo 5º, inc. XXIII da Constituição Federal de 1988, conforme ilustra o doutrinador Flávio Tartuce:

“Como observação pertinente, tais penalidades não afastam a instituição de outras, como aquelas existentes quanto ao condômino nocivo ou antissocial, quando houver o descumprimento reiterado dos deveres, e que podem chegar até a dez vezes o valor da quota condominial (art. 1.337 do CC). De toda sorte, sendo exagerada a multa fixada na convenção, pensamos ser cabível a sua redução, com base no art. 413 do Código Civil. Sobre a possibilidade de perda temporária do direito de uso em caso de reiteração de descumprimento, entendemos que ela colide com o direito fundamental de propriedade, nos termos do art. 5.º, inc. XXIII, da CF/1988, o que ainda merecerá maiores aprofundamentos.”<sup>62</sup>

<sup>61</sup> [www.planalto.gov.br › ccivil\\_03 › leis](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis)

<sup>62</sup> TARTUCE, F. Manual de direito civil. v. u. 10. ed. São Paulo: MÉTODO, 2020. p. 1656-1657

Entendemos que a perda temporária fere o direito fundamental de propriedade, sendo que, tal colocação foi de caráter infeliz por parte do legislador, uma vez que, mesmo inadimplente ou incidente em algum descumprimento, o multiproprietário não pode perder seu direito a uso e gozo, pois isso, se torna uma medida pesada que colide diretamente com a Carta Maior.

Com isso conclui o detalhamento do que versa sobre as obrigações dos multiproprietários dentro do uso e gozo de suas frações de tempo com exclusividade, onde notamos que a incidência dos ditames condominiais são extremamente relevantes com grande influência. Esse liame entre os institutos enaltece ainda mais o sistema originário da multipropriedade, pois é totalmente derivada da cultura condominial.

## CONCLUSÃO

Após o detalhamento deste estudo se conclui que a multipropriedade nasceu com o intuito flexibilizador para certos meios de aquisições de bens na sociedade. O conceito trazido da Europa e da América do Norte é altamente utilizado por essas localidades, chegou aqui no Brasil em meados da década de 80, onde foi pouco difundida e utilizada na sociedade Brasileira.

Com a aceitação da modalidade na sociedade, o Time Sharing foi tomando proporções que atraíram diversos investidores ao setor. No Brasil, com a constante alta dos preços e com a sociedade com poder aquisitivo limitado, a multipropriedade se tornou um mecanismo de acesso às aquisições com grande efeito atenuador na desigualdade social, sendo que, aquisições de certos bens seriam impossíveis se suportados apenas por um indivíduo.

O caráter moderno que a multipropriedade trouxe foi altamente aceito pelos indivíduos que ingressaram na modalidade, sendo que, as mutações nas relações privadas foram e são constantes, uma vez que, um novo direito de propriedade tinha surgido.

O legislador brasileiro decidiu então normatizar as diretrizes da multipropriedade com a criação da Lei 13.777/2018, onde apenas proporcionou um alicerce legal para as relações com bens imóveis, no qual não contemplou a normatização com os bens móveis dentro do instituto.

Neste caso o legislador foi infeliz, pois no Brasil a multipropriedade em bens móveis é altamente difundida e utilizada, ainda mais pelo entendimento doutrinador e jurisprudencial, que entende a natureza de certos bens móveis como imóveis devido a relevância econômica do bem.

A relevância da ampliação da norma sobre os negócios jurídicos em bens móveis é tão importante que já ocorre na Câmara dos Deputados um projeto de Lei que introduz no Código Civil tal previsão para a multipropriedade. Essa introdução deve ser aprovada para normatizar essa modalidade que agrada a sociedade brasileira.

Limitar a multipropriedade em torno apenas de bens imóveis não foi um avanço pleno, pois bens móveis também podem carregar a normatização de atos futuros que os envolvam. Esperamos com positividade que o texto seja totalmente aprovado e siga para o devido sancionamento presidencial.

A cultura brasileira se choca com vários institutos do direito, sendo a multipropriedade, um viés de inúmeros litígios que possam acontecer, ainda mais, por ser derivada do direito condominial no caráter das diretrizes gerais, direitos e obrigações. O estudo mostrou as inúmeras formas que a multipropriedade pode ser instituída, sendo que o amparo legal é essencial e indispensável para a melhor harmonização entre os multiproprietários.

Conclui então que, a multipropriedade é um avanço na sociedade brasileira, no qual proporciona grandes feitos, sendo um mecanismo versátil, útil e de grande efetividade na vida dos multiproprietários que a compõe, resultando em uma constante modernização do direito de propriedade no Brasil.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GAGLIANO, P. S. FILHO, R. P. Manual de Direito Civil – V.U. 3. Ed. revista, ampliada e atualizada. São Paulo: Saraiva Educação, 2019

TARTUCE, F. Direito Civil. Direito das Coisas 4. 11. ed. Revista, atualizada e ampliada. Editora Gen / Forense, 2019

TARTUCE, F. Manual de direito civil. V. U. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: MÉTODO, 2020

DINIZ, M. H. Curso de Direito Civil Brasileiro – Volume 4: Direito das Coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014

GONÇALVES, C. R. Direito Civil Brasileiro, V. 2: Teoria Geral da Obrigações. 16. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

JUNIOR, L. A. S. Direito Imobiliário – Teoria e Prática – 9. Ed. revista, ampliada e atualizada. Rio de Janeiro: Forense, 2015

J.M, Othon Sidou. Dicionário Jurídico: Academia Brasileira de Letras Jurídicas – 11. Ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Forense, 2016

SILVA, L. A. V. História interna do direito romano privado até Justiniano. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2008. (Edições do Senado Federal; v. 106)

REZENDE, A. M. Dicionário do Latim Essencial – 2. Ed. revista e ampliada – Belo Horizonte – Autêntica Editora, 2014

NUNES, R. Manual de Monografia Jurídica – 12. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018