



## MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: CONCEITO AINDA EM ELABORAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Marcelo Sampaio Siqueira<sup>1</sup>  
Mônica de Sá Pinto Nogueira<sup>2</sup>

**RESUMO.** A multipropriedade imobiliária tem como intento possibilitar o compartilhamento de um bem imóvel espaçotemporalmente, tendo em vista o seu melhor aproveitamento econômico, ensejando dimensão no mercado imobiliário e turístico brasileiro. Aponta, então, como um instrumento de desenvolvimento social e econômico para o País, sem, contudo, ter amparo legal no ordenamento jurídico brasileiro. É, portanto, imprescindível um estudo sobre as peculiaridades do instituto, a fim de esclarecer, especialmente, sua natureza jurídica. Para tanto, abrange-se a evolução do conceito da multipropriedade, desde sua origem até os projetos de leis, ora em tramitação no Congresso Nacional, que parecem tender ao direito real.

**PALAVRAS-CHAVE:** Multipropriedade. Imobiliária. Conceito. Natureza jurídica. Legislação.

## REAL ESTATE TIME-SHARING: CONCEPT EVEN IN PREPARATION IN BRAZILIAN LEGAL ORDINANCE

**ABSTRACT.** The multi-property property is intended to allow the sharing of a property space temporarily, with a view to its best economic use. It then stands out as an instrument of social and economic development for the country, without, however, having legal protection in the Brazilian legal system. It is therefore essential to study the peculiarities of the institute in order to clarify its legal nature. To that end, the evolution of the concept of multi-ownership, from its origin to the drafts of bills in the National Congress, which tend to the real right.

**KEYWORDS:** Property. Real estate. Species. Legal nature. Legislation.

### 1 INTRODUÇÃO

Cada vez mais é preciso fazer a articulação de novos institutos jurídicos com o objetivo de adequar as questões sociais e o desenvolvimento econômico do País, dentre os quais se destaca o instituto da multipropriedade imobiliária, cuja finalidade é possibilitar o compartilhamento de um bem imóvel por espaços de tempo.

A multipropriedade imobiliária consiste na possibilidade de melhor aproveitamento econômico dos bens e recebe importante dimensão no mercado imobiliário e no setor turístico, pois garante a utilização dos imóveis durante todo o período do ano, influenciando até mesmo a criação e manutenção de empregos e renda.

Com efeito, embora este instituto tenha origem na habitação periódica voltada para o turismo, no mercado imobiliário, se especula a possibilidade de sua aplicação como segunda



residência, transcendendo o lazer, haja vista aparecer como uma espécie de reengenharia de negócios<sup>3</sup>, pois, ao mesmo tempo, a multipropriedade pressupõe uma operação rentável para empreendedores imobiliários e exige menor investimento por parte dos multiproprietários.

Nesse sentido, apesar de a multipropriedade ser vista, regra geral, como uma espécie de propriedade imobiliária urbana ligada ao lazer, vislumbra-se, aqui, também a possibilidade de sua utilização para outros fins, como, por exemplo, o compartilhamento de espaços para o exercício de atividades de trabalho, como escritórios de advocacia e consultórios médicos.

Não obstante o crescimento da multipropriedade no Brasil, não há amparo no ordenamento jurídico satisfativo para a aplicação deste instituto. Decorrem daí conflitos concernentes à natureza jurídica desta espécie proprietária, que por vezes é concebida como instituto de direito real e ora como do direito obrigacional, causando insegurança aos seus adquirentes e empreendedores.

Cabe, portanto, com apoio na Constituição Federal da República do Brasil, de 1988 (CF/88), - a qual estabelece a função social e econômica da propriedade como direito fundamental e econômico - questionar acerca da evolução e também do exercício das faculdades pelos multiproprietários. Com tal desideratum, serão demandadas respostas aos seguintes problemas: como se deu a evolução do instituto da multipropriedade, de modo a evidenciar seu conceito dentro do contexto da função social da propriedade? Quais elementos do Direito estrangeiro servem de parâmetro para o Direito interno? Como a doutrina e as legislações brasileiras definem a multipropriedade, desde sua formação, cujo suporte foi a autonomia da vontade até o Projeto de Lei n. 54/2017, que, atualmente, se encontra em tramitação no Congresso Nacional?

Sem embargo, a multipropriedade possibilita melhor aproveitamento de um imóvel, com investimento reduzido, ou seja, custos de aquisição e manutenção menores, o que, conseqüentemente, propicia maior acesso à propriedade, quer seja voltado para o lazer ou o exercício da atividade profissional ou, ainda, para fim diverso. Promove, assim, a própria função social e econômica da propriedade, devendo esta ser aplicada a todos os multiproprietários, consoante artigo 5º, incisos XXII e XXIII, e artigo 170, incisos II e III, ambos, da CF/88.



De tal maneira, este estudo tem como objetivo investigar o conceito e as espécies de multipropriedade na doutrina e na legislação brasileira, buscando definir, com suporte em experiências estrangeiras, qual sua natureza jurídica, uma vez que a expansão deste instituto, sem sustentação jurídica, enseja insegurança aos adquirentes e empreendedores. Para tanto, utilizar-se-á o método sistêmico e comparativo para realizar a pesquisa teórica e qualitativa.

Com efeito, no segundo tópico deste artigo serão abordados os aspectos inerentes a evolução do conceito e às espécies de multipropriedade, com apoio no princípio fundamental e econômico da função social da propriedade.

Em seguida, realizar-se-á busca pertinente à multipropriedade imobiliária no Direito estrangeiro com o objetivo de estabelecer um parâmetro para a definição deste instituto na ordem do Direito nacional, uma vez que surgiu na Europa, comunicou-se aos Estados Unidos, para, somente mais tarde, ser difundido no Brasil.

Por último, será realizada pesquisa na doutrina e na legislação brasileira acerca da multipropriedade de bens imóveis, desde sua aplicação no Brasil, cujo fundamento jurídico foi a autonomia privada até o Projeto de Lei n. 54/2017, agora em tramitação no Congresso Nacional. A ideia então configurada assenta ao objetivo de contribuir com a discussão, ora em pauta, concernente aos direitos, deveres e limites respeitantes à multipropriedade imobiliária, bem como as relações jurídicas desta decorrentes.

## **2 CONSIDERAÇÕES ACERCA DA EVOLUÇÃO DO CONCEITO E ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE**

A evolução histórica do instituto da propriedade demonstra que as condições econômicas e políticas determinam sua origem e desenvolvimento. Dessa maneira, o domínio do homem sobre a propriedade foi objeto de alterações, de acordo com as condições morais, jurídicas e econômicas, significando, segundo Luiz Edson Fachin, que “a propriedade é uma criação das necessidades econômicas manifestas por determinado grupo de indivíduos”.<sup>4</sup>

O conceito de propriedade, instituto jurídico e político, está diretamente relacionado ao grau de complexidade das relações sociais e econômicas em cada época, devendo ser interpretado de maneira dinâmica, pois a ordem jurídica se conforma a cada nova situação social. Corroborando esse entendimento, Maria Vital da Rocha acentua que, “o direito de



propriedade, desde os tempos da Roma antiga, foi, paulatinamente, premido pela adaptação do seu exercício aos interesses da coletividade”.<sup>5</sup>

Assim sendo, a propriedade que, no Direito Romano, constituía um direito absoluto e perpétuo, na Idade Média passou a ser consagrada como a superposição de várias propriedades sobre um só bem. No Estado Liberal, foi retomada a ideia de propriedade individual, contudo, com perspectiva democrática.<sup>6</sup> Em seguida, no Estado social, a propriedade, diversamente dantes, foi considerada com origem na compreensão de coletividade. E, por último, chega ao Estado Democrático de Direito com a conotação de direito fundamental.

Destarte, a Constituição Federal de 1988 passou a garantir o direito de propriedade como um direito fundamental individual, visando a assegurar ao ser humano a própria liberdade (art. 5º, XXII, CF/88), entretanto, condiciona o exercício do direito de propriedade ao cumprimento de sua função social (art. 5º, XXIII, CF/88), indicando que a propriedade deixou de ser um direito absoluto, sendo o exercício da sua função social uma concepção que se consubstancia no fundamento, razão e justificação da propriedade.<sup>7</sup>

Ademais, também estabelece que o direito de propriedade representa um dos princípios fundamentais da ordem econômica do Brasil (art. 170, II e III, CF/88), consubstanciando uma proteção ao aproveitamento econômico da propriedade.

Nessa mesma direção, o Código Civil Brasileiro obsta que o proprietário tenha comportamento abusivo no exercício do seu direito, condicionando o direito de propriedade ao cumprimento de sua função social (art. 1.228, §2º, CC/2002).

A Constituição Federal estabelece dupla previsão do direito de propriedade que atende a objetivos diferentes. Na concepção do direito individual, protege a propriedade como modalidade de realização pessoal (Direito à propriedade). E, sob a perspectiva econômica, a propriedade serve de instrumento para o exercício da atividade econômica (Direito de propriedade).<sup>8</sup>

Na verdade, a propriedade, analisada sob a perspectiva dos seus distintos perfis, não se restringe a ser um só instituto. Ao contrário, corresponde a um conjunto de vários institutos, implicando como necessárias distintas normas para a aplicação de cada forma de propriedade, as quais são, a rigor, imprescindíveis ao reconhecimento das suas múltiplas configurações.<sup>9</sup>



Isso porque a intensificação da atividade econômica obriga o aperfeiçoamento dos institutos jurídicos em curso, bem como a criação de instrumentos, com o objetivo de acompanhar a dinâmica constante dos negócios realizados nos mercados financeiros e de capitais, restando ser inevitável o alinhamento do Direito de propriedade às novas necessidades econômicas, mormente para que este direito seja garantido ante o crescimento da atividade econômica.<sup>10</sup>

Nessa conjuntura, durante a crise do petróleo, anos de 1970, com o objetivo de inaugurar outra configuração de investimento que fosse capaz de impulsionar a economia, sobretudo, no que diz respeito aos setores da construção civil, turístico e hoteleiro, foi criado na França o instituto da multipropriedade, o qual consiste no compartilhamento da propriedade no tempo.<sup>11</sup>

A multipropriedade, portanto, é “[...] 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”. Nessa linha, refletiva, a multipropriedade representa uma pluralidade de direitos individuais sobre a mesma base material dividida em frações de tempo, indicando múltiplos domínios organizados num sistema sucessivo.<sup>12</sup>

Segundo Hérica Janaynna Bezerra de Marques e Francisco Luciano Lima Rodrigues, a multipropriedade é uma nova possibilidade jurídica decorrente do exercício da propriedade, caracterizada pela divisão do emprego de um só bem entre inúmeras pessoas, mediante um sistema de rodizio, por meio do tempo, fracionando-se o ano em períodos.<sup>13</sup>

Para os autores, então, é assegurada ao adquirente da multipropriedade a utilização de um bem por um determinado período, sem, todavia, ter o uso pleno e exclusivo da propriedade, uma vez que o direito de aproveitamento desta poderá ser vendido a várias pessoas, por parte de cada um dos titulares, de acordo com o pactuado no contrato.

A periodicidade é o elemento essencial da multipropriedade, uma vez que confere direito de gozo de determinada propriedade aos particulares, exercido de maneira temporal, renovado anualmente, de modo cíclico e com caráter perpétuo, podendo, contudo, excepcionalmente, ter o exercício temporal por um período determinado.



Além disso, o instituto sob exame representa um modelo de fruição associado à tendência de valorizar a função social do domínio imobiliário, ampliando seu potencial de uso e, concomitantemente, minimizando os períodos de desocupação, bem como facilitando o acesso à propriedade por meio do compartilhamento dos custos.

A multipropriedade de bens imóveis se exprime como um instituto voltado, regra geral, para o lazer em locais turísticos, sendo, portanto, a alternativa jurídica que possibilita ao multiproprietário o acesso a um imóvel com menor custo de aquisição e manutenção. Essa figura jurídica, entretanto, não tem sua aplicação restringida ao lazer, podendo ser utilizada de outras maneiras, como o compartilhamento de um imóvel, por turnos, para o exercício de uma atividade profissional.

Neste sentido, a propriedade de imóveis fracionada no tempo possibilita não apenas maior acesso ao imóvel voltado para o lazer, como também para o trabalho, promovendo sua utilização por meio da rotatividade de titulares, o que exalta a própria função social do imóvel.

Na perspectiva de Artur Rios, a propriedade compartilhada tem como lastro o cumprimento da função social da propriedade, pelos multiproprietários, haja vista proporcionar a socialização de um só imóvel, significando “[...] um efeito multiplicador no que concerne ao bem-estar, desenvolvimento, justiça social e valorização do trabalho. Socializa-se, assim, o imóvel com muitos proprietários utilizando a mesma base material em vários turnos de tempo”.<sup>14</sup>

Alfredo Gomes de Souza Júnior enuncia que o instituto do tempo compartilhado experimenta grande expansão no Brasil, acompanhando a tendência mundial de racionalização do uso da propriedade privada e da busca do exercício de sua função social, conforme previsto no Texto Constitucional brasileiro.<sup>15</sup>

A propósito, tendo em vista adequar a natureza legal da figura multiproprietária às exigências do mercado imobiliário, mormente do setor turístico, foram concebidas diversas configurações jurídicas deste instituto, como a multipropriedade imobiliária ou real; societária; hoteleira; como direito real e a acionária.

Efetivamente, de início, se destaca a multipropriedade imobiliária ou real, que, como evoca o civilista Gustavo Tepedino, se caracteriza por conter diversos proprietários, os quais dividem o aproveitamento econômico de um imóvel específico em turnos intercorrentes,



significando que o objeto da relação jurídica é um só bem imóvel. Nessa diretriz, cada multiproprietário tem direito, exclusivo e perpétuo, de aproveitamento econômico a uma fração espaço-temporal sobre determinada unidade imobiliária, em período certo do ano e sem o concurso dos demais multiproprietários.<sup>16</sup>

Seguindo esse raciocínio, Marcelo Augusto Santana de Melo acentua que a multipropriedade imobiliária ou real se baseia na possibilidade de outorga de direito real pleno ou limitado ao titular ou coproprietário, consistindo, a primeira, na concessão de um direito real limitado a título de habitação, usufruto ou a criação própria de um instituto que permita o compartilhamento da propriedade; e, a segunda figura, na permissão do direito real de propriedade, mas condicionando-se à utilização ou, ainda, prevendo a representatividade dos direitos como condomínio civil ou ordinário de fração de tempo.<sup>17</sup>

Haroldo Guilherme Vieira Fazano, ao se reportar à multipropriedade societária esclarece que esta espécie constitui pessoa jurídica com fins exclusivamente comerciais, cuja finalidade é garantir aos sócios da multipropriedade, por meio de contrato, o direito de utilização do bem por um espaço de tempo fixo e anual, um prazo indeterminado ou elevado período.<sup>18</sup>

Por sua vez, a terceira espécie de multipropriedade aqui mencionada, a hoteleira, cujo objeto da relação jurídica obviamente é o hotel, tem como hóspedes, além dos clientes externos, os multiproprietários.

Ainda, no raciocínio desse docente, na verdade, a espécie hoteleira não configura multipropriedade propriamente dita, porquanto, a cada vez, é formulada com base numa das duas espécies de propriedades compartilhadas há pouco destacadas, ou seja, pode ser expressa como multipropriedade societária ou imobiliária.

A rigor, ou a multipropriedade societária ou a imobiliária são alinhadas adaptadas às especificidades imanentes à estrutura hoteleira. Expresso noutro modo, as peculiaridades da multipropriedade devem ser concertadas à organização do hotel.

Já a multipropriedade como direito real limitado diz respeito a um direito real sobre coisa alheia. Consoante Gustavo Tepedino, “[...] o multiproprietário adquire o direito de utilização de um imóvel por turnos de uma semana, a cada ano, em caráter perpétuo ou por tempo determinado, sendo o empresário proprietário do imóvel e gestor do empreendimento”.<sup>19</sup>



Ainda na lição desse professor, a modalidade acionária, concebida na Itália, constitui uma sociedade anônima. Essa espécie tem como proprietária dos bens objeto da relação jurídica a sociedade anônima e, tal como em qualquer outra sociedade anônima, emitem-se ações ordinárias e preferenciais. Assim sendo, os adquirentes das ações ordinárias participam da gestão da multipropriedade, enquanto os adquirentes das ações preferenciais têm apenas o direito de utilização do bem, em turnos.

Observa-se que, nesta espécie, a relação é atrelada ao destino da empresa e, por conseguinte, a sua natureza jurídica resulta na dependência do multiproprietário à condução social da empresa e ao seu estatuto. Sendo assim, o direito do acionista é vulnerável a eventual alteração da destinação do objeto social da empresa e, principalmente, da decisão de órgão administrativo.

Ademais, existe ainda a possibilidade da dissolução social da sociedade anônima, fusão, cisão, incorporação; ou seja, os fatores que poderão influenciar o exercício do gozo da propriedade no período acordado são inúmeros, o que causa insegurança ao multiproprietário.

Enfim, cumpre ressaltar a noção de que a multipropriedade acionária tem natureza jurídica pessoal, uma vez que o multiproprietário adquire uma ou mais ações, qualificando-se como um acionista, sendo, portanto, mero detentor de direito obrigacional perante a sociedade.

Como se vê, a multipropriedade não possui configuração uniforme, especialmente acerca de sua natureza, ensejando desacordos concernentes sua aplicação e, conseqüentemente, insegurança jurídica. Daí ser essencial para a delimitação deste instituto, o exame de sua experiência nos países estrangeiros em que teve origem, cuja finalidade é estabelecer parâmetro para o Direito interno. É o que se fará no tópico seguinte.

### **3 A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO ESTRANGEIRO COMO PARÂMETRO PARA SUA DEFINIÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO**

É evidente que as relações jurídicas envolvendo a multipropriedade denotam características de direito real e de direito obrigacional, o que resulta em divergência quanto à natureza jurídica do instituto da multipropriedade. Desse modo, tendo em vista contribuir neste aspecto, propõe-se aqui inquirir práticas estrangeiras, mormente no que diz respeito a sua vinculação jurídica.





Destarte, cumpre observar que a multipropriedade sobreveio na França com fundamento na autonomia da vontade, sob a denominação de *multipropriété*, tendo sido depois chamada de *pluripropriété ou propriété spatio-temporelle* e, por último, *droit de jouis-sance à temps partagé*. Nesse País, a multipropriedade caracteriza-se por ser essencialmente societária e obrigacional, não tendo, assim, o multiproprietário qualquer relação direta com o imóvel, semelhantemente do que ocorre em um contrato de locação.<sup>20</sup>

A *droit de jouis-sance à temps partagé* está disciplinada na Lei 86-18, de 16 de janeiro de 1986, tendo como suporte a Lei francesa de 28 de junho de 1938, cujo objetivo era disciplinar as edificações de condomínios. A rigor, tal figura jurídica se inspirou na legislação condominial, contudo, não conseguiu adaptar suas especificidades, resultando no seu enfraquecimento.

Na Itália, a *proprietà spazio-temporale* foi regulamentado inicialmente pela Lei n. 86-18, tendo depois sido alterado por meio do Decreto Legislativo n. 79/2011, haja vista adequar-se às diretrizes estabelecidas pela Diretriz n. 122/2008/CE - Comissão Europeia, que busca assegurar ao adquirente o acesso às informações que digam respeito à relação jurídica multiproprietária.

Outrossim, cumpre mencionar que, nesse País, coexistem três espécies de *proprietà spazio-temporale*, cada uma com característica e natureza jurídica próprias. A primeira é a multipropriedade acionária, cuja natureza é obrigacional.

A segunda refere-se à modalidade imobiliária, cuja natureza jurídica é de direito real. Nesta espécie, a aquisição do imóvel é realizada por meio de escritura pública, correspondendo a uma quota-parte da multipropriedade e, em razão disso, constitui-se na espécie que confere maior segurança ao adquirente, inclusive, permitindo a transmissão a herdeiros e sucessores.<sup>21</sup>

A última é a espécie hoteleira, que, conforme já mencionado, pode assumir a espécie societária ou a imobiliária, desde que alinhadas às necessidades do sistema hoteleiro.

O direito de habitação periódica, de acordo com a denominação adotada em Portugal, *prima facie*, ainda sem legislação correspondente, foi formulado como um direito de crédito, correspondendo ao direito de utilização de determinada unidade habitacional, em local turístico, durante uma temporada anual determinada.

Posteriormente, ante interesse dos investidores por imóveis urbanos, o direito de habitação periódica foi disciplinado no Dec.- Lei n. 355, em 31.12.1981, como um direito real



sobre coisa alheia, no qual os direitos reais são limitados e recaem sobre a pessoa física ou jurídica adquirente da multipropriedade e sobre o proprietário do empreendimento imobiliário.<sup>22</sup>

Ainda na lição do autor, mais tarde, tal direito foi incrementado por meio do Dec.- Lei n. 275, de 31 de janeiro 1993, permitindo que sejam criadas unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos e apartamentos turísticos, sendo registrada a quota-parte do adquirente em cartório. Para este intento, deve ser criado um condomínio especial edilício.

Seguindo as orientações já estabelecidas na norma anterior, foi editado o Decreto-Lei 37/2011, buscando adequar o direito real de habitação periódica às inovações trazidas pela Diretiva n. 122/2008/CE – Comissão Europeia, cuja finalidade principal é a uniformização deste instituto na União Europeia.

Na Espanha, a *multipropriedade* apresenta-se, sobretudo, como espécie imobiliária de direito real, estando prevista na Lei n. 42, de 15.12.1988, de *Registro de la Propiedad e da Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios*.<sup>23</sup> Após o advento da Diretiva n. 122/2008 da Comissão Europeia, entretanto, foi promulgada, em 6 de julho de 2012, a Lei 04/2012, trazendo algumas alterações acerca da aplicação do instituto com a intenção de adaptar-se à diretiva da Comissão Europeia, sem, contudo, modificar sua natureza jurídica.

Tal como em outros países, coexistem mais de uma modalidade de *multipropriedade*, as quais possuem ora natureza de direito real ora de direito pessoal e, em razão disso, atualmente, as partes decidem quanto à natureza jurídica do direito no momento da elaboração do contrato, inclusive, cabe aos contratante escolher se o direito advindo da relação multiproprietária se transmite ou não aos herdeiros em caso de falecimento.<sup>24</sup>

Nos Estados Unidos, o *time-sharing*, denominação adotada nessa região, despontou na Flórida, expandindo-se depois pelo resto do País, em distintas modalidades. Existem, portanto, duas espécies gerais, *fee ownership time-sharing* (direito real sobre coisa alheia) e *non-fee ownership time-sharing* (direito de gozo), das quais decorrem outras subespécies, sem distinção quanto à natureza jurídica.<sup>25</sup> O *time-sharing*, então, é administrado tanto como direito real como direito pessoal, permanecendo a ambiguidade quanto à natureza jurídica da figura multiproprietária.



Por sua vez, em 06 de julho de 1995, a *propriedade de tempo compartilhado*, foi regida na Argentina pela Lei n. 04/1995, a qual dispõe que tal direito pode ser concebido como real ou pessoal, dependendo dos termos do contrato em que for fixado.<sup>26</sup>

Concomitantemente, na Venezuela, a matéria está disciplinada por meio da *Gacera Extraordinária n. 5.022*, a qual define o conceito e os requisitos legais para a constituição da multipropriedade, além de reconhecer dois institutos jurídicos - o regime de direito real e o direito de tempo compartilhado, que, possuem, respectivamente, natureza de direito real e obrigacional.<sup>27</sup>

De acordo com a norma venezuelana, o *regime de direito real* constitui-se num direito indivisível em que o adquirente se torna proprietário de uma parte de uma unidade residencial de caráter turístico, ficando, contudo, sujeito a um calendário para o exercício do seu direito de modo exclusivo. Já o *direito de tempo compartilhado* é o direito de uso e fruição de unidade por tempo determinado e limitado por um número específico de anos, tendendo, então, ao direito obrigacional.<sup>28</sup>

Ante o exposto, malgrado a diversidade de tratamento conferida ao sistema de multipropriedade nos países analisados, sobretudo acerca de sua natureza jurídica, suscita-se, ser possível, verificar como ponto comum, a fixação, por meio de lei, de um regime jurídico a ser aplicado ao instituto em questão.

Serve, portanto, como baliza para o Direito interno, pois, como já evidenciado, não existe legislação em sentido estrito sobre multipropriedade imobiliária no Brasil. E, em razão disso, com suporte na legislação estrangeira, perquirir-se-á sobre o regime da propriedade compartilhada no Direito brasileiro, com o objetivo de estabelecer arcabouço jurídico ante os projetos de lei, ora em tramitação no Congresso Nacional.

#### **4 ANÁLISE DO CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL: DA AUTONOMIA PRIVADA AO PROJETO DE LEI N. 54/2017**

No Brasil, apesar de a multipropriedade não estar prevista no Código Civil Brasileiro nem em dispositivo específico, nos anos 1980, tal como na Europa, despontou como uma opção de negócio com fundamento jurídico na autonomia da vontade privada, fomentando, principalmente, os negócios jurídicos em zonas turísticas ou comerciais.



A multipropriedade, portanto, decorre da evolução negocial relativamente ao aproveitamento do potencial econômico dos bens, consistindo no poder atribuído pelo ordenamento jurídico ao sujeito de direito privado de regular suas manifestações de vontade<sup>29</sup>, que, por sua vez, é imanente da força normativa dos princípios jurídicos, caracterizada por ter incidência própria e direta sem interposição do legislador ordinário.<sup>30</sup>

Com a expansão desse instituto, embora não se tenha alcançado ainda de maneira satisfativa a complexidade das relações jurídica específicas à multipropriedade, foram publicadas algumas legislações esparsas, além de ter surgido intensa discussão doutrinária e jurisprudencial, com o intento de normatizar a propriedade compartilhada e, por conseguinte, conferir segurança aos investidores.

A primeira legislação foi editada pelo Instituto Brasileiro de Turismo – EMBRATUR, - a Deliberação Normativa nº 378, de 12 de agosto de 1997, que admitiu o Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, limitando-se, todavia, a tentar regulamentar questões hoteleiras, restando distante de abranger as relações jurídicas multiproprietárias.<sup>31</sup>

Depois disso, em outra tentativa de regulamentar a propriedade compartilhada no tempo, abordou-se esta figura jurídica no art. 23 da Lei 11.771/2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, restringindo-se, entretanto, a recepcionar a multiproprietária como uma modalidade de hospedagem no Estado brasileiro.<sup>32</sup>

Em seguida, o Decreto Federal n. 7.381, de 2 de dezembro de 2010, ao reger a Lei 11.771/2008, tratou mais uma vez da matéria, enunciando no seu artigo 28 que considera a hospedagem por tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos, sem, mais uma vez, acrescentar algum valor à natureza jurídica da multipropriedade.<sup>33</sup>

Ante, porém, a ausência de instrumentos jurídicos específicos que disciplinem a natureza jurídica da multipropriedade e, conseqüentemente, os seus efeitos civis, administrativos, sucessórios e tributários, exsurtem discrepâncias quanto a sua aplicação, que resultam na insegurança jurídica para os adquirentes, dentre as quais se destaca sua configuração entre o direito pessoal e o direito real.



Com efeito, para alguns, a multipropriedade é expressa como um direito obrigacional, já que o ordenamento jurídico brasileiro adota, no artigo 1.225 do Código Civil<sup>34</sup>, o princípio de que os direitos reais são taxativos, não existindo possibilidade de se criar outro direito real, conforme lição de Pontes de Miranda: “Os direitos reais são em número limitado, fechado (*numerus clausus*)”. Assim, ante a impossibilidade de criação de um direito real por convenção privada, confere-se ao instituto da multipropriedade natureza jurídica de caráter pessoal.<sup>35</sup>

Nessa vertente, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva explica, no RE n. 1.546.165-SP/2014, que, na multipropriedade, o proprietário do imóvel é o empreendedor, sendo este o responsável pela organização do uso periódico do bem, além de ter prerrogativa de representar os titulares do contrato *time-sharing*, sujeitando os adquirentes a preceitos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno, que, necessariamente, devem ser respeitados, a fim de possibilitar a fruição do bem.<sup>36</sup>

Para o Ministro, a multipropriedade é uma situação jurídica complexa e atípica, que envolve relações obrigacionais específicas, interligadas por diversas fontes de interesses, em colaboração recíproca para a satisfação na utilização do bem. Nesse intento, a propriedade compartilhada consiste num direito obrigacional, haja vista que o ordenamento jurídico brasileiro adota o sistema *numerus clausus* de direitos reais, o que vincula os tipos reais ao Código Civil e, conseqüentemente, não permite a criação de um direito real propriamente dito.

Por outro lado, a figura multiproprietária harmoniza-se aos atributos dos direitos reais, pois, circunscrita a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre a fração ideal do bem. Desse modo, a taxatividade dos direitos reais confronta a liberdade das convenções privadas, que admite como reais todos os direitos decorrentes do domínio, não estando, portanto, tais direitos limitados aos enumerados pela legislação civil.

Nessa diretriz, de acordo com Flauzilino de Araújo dos Santos, parte da doutrina e jurisprudências defende o argumento de que a propriedade fracionada possui natureza de direito real, desde que estabelecida nos moldes de um condomínio edilício, conforme previsto no art. 6º da Lei 4.591/64.<sup>37</sup> Para tanto, cria-se um condomínio especial, em que cada unidade tem 52 condôminos ordinários, se o exercício de seu direito for medido por uma semana durante o ano,



de modo que a matrícula do imóvel seja individualizada, ou seja, corresponda à unidade autônoma de cada adquirente.<sup>38</sup>

Conforme o entendimento desse docente, após o registro da especificação do imóvel e da convenção de condomínio, deverão ser abertas matrículas de cada uma das unidades autônomas, lançando-se a qualificação de todos os coproprietários com a indicação de suas respectivas quotas-partes ideais na unidade imobiliária.

Em vista disso, Marcelo Augusto Santana de Melo aduz a informação de que a propriedade compartilhada consubstancia um modelo de condomínio especial, o qual é baseado nas exceções legais à transitoriedade da comunhão (art. 1.320, CC/2002)<sup>39</sup> e à regra de divisão da coisa (art. 1.322, *caput*, CC/2002)<sup>40</sup>, ambas previstas no Código Civil. Há, portanto, a adoção de um condominial especial, seja pela existência da convenção condominial, que é o instrumento adequado para disciplinar o aproveitamento por turno, seja por esse caráter excepcional que permite a indivisão.<sup>41</sup>

Deve constar, então, no memorial de instituição da multipropriedade, bem como na sua convenção de condomínio, expressamente, o registro de que os condôminos renunciam peremptoriamente ao exercício do direito de venda judicial da unidade para fins de extinção da comunhão e ao direito de preferência, quando alienada fração da unidade imobiliária compartilhada.

Seguindo este raciocínio, Flauzilino de Araújo dos Santos conceitua a multipropriedade como a manifestação condominial caracterizada pelo aproveitamento compartilhado do imóvel em turnos de tempos, que podem ser mensais, semanais ou até mesmo diários, exercida nos limites e em conformidade com sua quota-parte ideal temporal, bem assim consoante às regras estipuladas na Convenção de Condomínio.<sup>42</sup>

Propugna-se, portanto, por analogia, a aplicação das regras referentes aos condomínios edilícios ao instituto da multipropriedade, nos moldes do Enunciado n. 89 do Conselho de Justiça Federal, aprovado na I Jornada de Direito Civil, realizada em setembro de 2002: “o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.<sup>43</sup>



Nessa esteira de entendimento, o ministro João Otávio de Noronha, ao votar no RE N. 1.546.165-SP/2014, argumentou que, caso exista um contrato preliminar de promessa de cessão de direitos, em favor do coproprietário, formalizado e registrado, e que tenha por objeto uma fração ideal do imóvel submetido ao regime da multipropriedade, tal registro atribui ao seu titular um direito real de aquisição, conforme os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil.<sup>44</sup> Isso implica a compatibilização da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária com a de um direito real, mantendo forte liame com o instituto da multipropriedade.<sup>45</sup>

Outrossim, o Superior Tribunal de Justiça decidiu no RE n. 1.546.165-SP, por maioria dos votos, em recurso especial, publicado em 06 de setembro de 2016, que, no contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, inclusive sob o prisma da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais. Enuncia, ainda, que a figura multiproprietária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, por conseguinte, aos institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil.

Desse modo, no final de 2016, foram propostos dois projetos de leis pelo Senado, PLS 463 e 469, com o objetivo de regulamentar a multipropriedade. O primeiro sugere a introdução de dois capítulos na parte especial do Código Civil Brasileiro, sendo um deles destinado a regular a existência de “condomínio multiproprietário imobiliário” e o outro o “condomínio multiproprietário em móveis”.<sup>46</sup>

Assim, no que diz respeito ao condomínio multiproprietário imobiliário, o Projeto de Lei n. 463 tem como intento enquadrar a multipropriedade em um novo regime de condomínio, ora denominado de condomínio multiproprietário, seguindo analogicamente o regime do condomínio edilício disciplinado na Lei n. 4.591, de 1964, e no Código Civil (2002).

Por conseguinte, estabelece que a multipropriedade seja registrada em cartório, com a devida discriminação de cada condômino, bem como a sua respectiva fração ideal e o período certo durante o qual poderá usar o bem, configurando, assim, a propriedade exclusiva de uma unidade periódica, ou seja, de direito real.

O PLS 469/2016 parece caminhar no mesmo sentido do PLS 463/2016, uma vez que tem como finalidade disciplinar o instituto da multipropriedade, conquanto, vá além da PLS



463/2016, ao propor que a figura multiproprietária passe a constar no rol dos direitos reais do art. 1225 do CC/202.<sup>47</sup>

Por último, foi proposto o projeto de Lei em 2017, PLS n. 54, dando ensejo a três modalidades de organização das frações de tempo: a primeira é a fixa, em que a quantidade dos dias detida por parte de cada multiproprietário é determinada e sempre no mesmo período de cada ano; a segunda é a espécie flutuante, em que a determinação exata do período de utilização será periódica, porém conforme disponibilidade e procedimentos de reserva; e a última é a multipropriedade mista, em que parte do tempo será fixa e parte flutuante, sendo que, em qualquer caso, o período correspondente a cada fração será de, no mínimo, sete dias.<sup>48</sup>

Destarte, embora o PLS n. 54/2017 tenha acrescentado espécies multiproprietárias aos PLS n. 463 e 469, ambos de 2016, manteve inalterada a natureza jurídica do instituto, conferindo-lhe, no seu art. 2º, o direito real de propriedade com todos seus atributos.<sup>49</sup>

Percebe-se, então, que a multipropriedade progride para o direito real, implicando numa propriedade compartilhada espaçotemporalmente, por meio de unidades autônomas no tempo, devidamente registrada em cartório de imóveis e com matrícula própria sobre a qual o sujeito possui o direito de uso, gozo, disposição e reivindicação. É o que se extrai da jurisprudência majoritária e dos projetos de lei, ora em procedimento no Congresso Nacional.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar de não haver legislação estrito senso quanto ao sistema da multipropriedade imobiliária no Brasil, esta decorre da evolução negocial relativamente ao aproveitamento do potencial econômico dos bens imóveis, cujo fundamento de direito é o poder atribuído pelo ordenamento jurídico ao sujeito privado de regular suas manifestações de vontade.

Consiste, portanto, numa relação jurídica de aproveitamento econômico de bem imóvel, dividido em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares podem, cada qual a seu turno, utilizar sua cota-parte ideal com exclusividade e de maneira perpétua, o que proporciona ao multiproprietário usufruir de um bem imóvel, com base em aporte financeiro bem menor do que, regra geral, seria necessário para a aquisição de um bem realizada individualmente.





Nesse sentido, permite-se a interpretação da propriedade, que, dentro do contexto de sua função social e econômica, prevista pela Constituição Federal de 1988, consubstancia a multipropriedade como uma tentativa em atender a demanda imanente às relações que envolvem a figura proprietária.

Semelhantemente do que ocorre no Brasil, os países que praticam a propriedade compartilhada há mais tempo também passaram por um decurso de aperfeiçoamento do instituto, até que fossem editadas suas legislações. Entretanto, conforme demonstrado na pesquisa realizada, atualmente, regra geral, a multipropriedade já está regulamentada, seja como direito obrigacional ou como direito real.

Desse modo, ainda que não exista uniformização pertinente à natureza jurídica da figura multiproprietária do Direito estrangeiro, havendo manifestações tanto de direito pessoal quanto de direito real, bem como a coexistência das duas modalidades num só país, reforça-se a imprescindibilidade de sua definição no ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que a discussão sobre sua natureza jurídica não constitui óbice para a sua normatização.

Com efeito, embora ainda exista controvérsia quanto ao regime jurídico mais adequado à multipropriedade, principalmente na ordem jurídica interna, não se justifica a ausência de legislação que a regule de maneira satisfativa, especialmente porque a propriedade compartilhada é utilizada como um importante instrumento de fomento aos negócios imobiliários.

Como se vê, a multipropriedade já é empregada no Brasil, especialmente em empreendimentos imobiliários de hotelaria e lazer, entretanto, ante a ausência de regulamentação específica, utilizam-se estruturas jurídicas diversas, as quais, *a priori*, não asseguram às partes direitos e obrigações compatíveis com o tipo de investimento realizado, ensejando insegurança jurídica.

Destarte, como não poderia deixar de ser, num sistema capitalista, onde a expansão econômica é atrelada à social, a propriedade compartilhada resulta num instrumento de desenvolvimento para o País, sobretudo por se tratar de uma região eminentemente turística, sendo, portanto, impostergável a normatização deste instituto, que parece tender ao direito real.

Isso porque se observa nos projetos de lei em análise, que os legisladores têm a intenção de conferir o direito real ao instituto da multipropriedade imobiliária. Desse modo,



caso tais projetos sejam transformados em lei, a multipropriedade restará configurada como direito real, seja analogicamente ao regime do condomínio edilício disciplinado na Lei n. 4.591, de 1964, ou por ser incluída no *rol* de direitos reais do Código Civil brasileiro.

Com efeito, urge que os projetos de leis destacados sejam aperfeiçoados, discutidos e aprovados, de modo a regulamentar detalhadamente a propriedade compartilhada no tempo e todas as situações decorrentes dela, mormente sua natureza jurídica, haja vista ser fator essencial para o delineamento das relações que advêm da vinculação multiproprietária.

### REFERÊNCIAS

BERCOVICI, Gilberto. **Constituição econômica e desenvolvimento**: uma leitura a partir da Constituição de 1988. São Paulo: Malheiros, 2005.

BRASIL. *Site JusBrasil*. **RE n. 1.546.165-SP**. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/124719051/stj-06-09-2016-pg-3755/pdf>>. Acesso em: 31 maio 2017.

BRASIL. *Site Senado Federal*. Disponível em: <<http://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127788>>. Acesso em: 11 jun. 2017.

BRASIL. *Site Senado Federal*. Disponível em: <<http://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127826>>. Acesso em: 11 jun. 2017.

BRASIL. *Site Senado Federal*. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/128330>>. Acesso em: 04 jul. 2017.

BRASIL. *Site Círculo registral imobiliário*. **Multipropriedade**: time-sharing é direito real? Disponível em: <<https://circuloregistrat.com.br/2016/09/07/multipropriedade-time-sharing-e-direito-real/>>. Acesso em: 09 jun. 2017.

COURB – Instituto de Urbanismo Colaborativo. **O que é Gentrificação e por que você deveria se preocupar com isso?** Disponível em: <<http://www.courb.org/pt/o-que-e-gentrificacao-e-por-que-voce-deveria-se-preocupar-com-isso/>>. Acesso em: 04 jul. 2017.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Direito Civil**: contratos. São Paulo: Saraiva, 2011.





MARQUES, Hérica Janayna Bezerra de M. M.; RODRIGUES Francisco Luciano Lima. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como a nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Revista Pensar Fortaleza**, v. 15, n. 2. p. 401-423, jul./dez.2010.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 34. v. 70. p. 19-81. jan.-jun./2011.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA E PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES. **Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre**. Disponível em: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555>>. Acesso em: 08 ago. 2017.  
MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Parte especial. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971.

PERLINGIERI, Pietro. **O Direito Civil na legalidade constitucional**. Trad. Maria Cristina de Cicco – Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PILATI, José Isaac. Projetando o paradigma jurídico da pós-modernidade no Brasil: a propriedade como foco principal. In: **Propriedade e meio ambiente** - da inconciliação à convergência. MATIAS, João Luís Nogueira; WACHOWICZ, Marcos (Coord.). Florianópolis: Fundação Boiteux, 2011.

RAMALHO NETO, Deodato José. **Multipropriedade jurídica no Brasil**: a viabilidade jurídica da criação de um direito real de habitação temporária. Dissertação de mestrado em Direito Constitucional. – Universidade de Fortaleza, Fortaleza, 2016. Disponível em: <<http://uolp.unifor.br/uol/conteudosite/F10663420170203160134343494/Dissertacao.pdf>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA. **Ministério de Poder Popular para el Turismo**. Disponível em: <[www.mintur.gov.ve/.../Manual-de-Normas-y-Procedimientos.pdf](http://www.mintur.gov.ve/.../Manual-de-Normas-y-Procedimientos.pdf)>. Acesso em: 10 jun. 2017.

RIOS, Arthur. *Time sharing* ou propriedade compartilhada. **Revista da OAB Goiás**, n. 36, ano XII, out.-dez., 1998.

ROCHA, Maria Vital da. Traços da função ambiental da propriedade privada no direito brasileiro. pp. 119-136. In: **Propriedade e meio ambiente**: da conciliação à convergência. MATIAS, João Luís Nogueira. WACHOWICZ, Marcos. (org.) Florianópolis: Fundação Boiteux, 2011.

SANTOS, Flauzilino de Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis**: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012.

SOUZA JÚNIOR, Alfredo Gomes de. Formatação jurídica de empreendimentos nas modalidades de tempo compartilhado (*time sharing*) e propriedade fracionada (*fractional*). **Direito Imobiliário**, Pp. 13-25, Maceió: Viva, 2016.





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

*THE FLÓRIDA SENATE. 2015 Florida Statutes: Title XL Real and Personal Property, Chapter 721.05* Disponível em: <<https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2015/721.05>>. Acesso em: 04 jul. 2017.



<sup>1</sup>Doutor em Direito Constitucional pela Unifor/CE; mestre em Direito pela UFC/CE; bacharel em Economia pela Unifor/CE; Professor de Direito Civil da UNI7/CE; e procurador da Procuradoria-Geral do Município de Fortaleza. E-mail: msiqueira@siqueiraibiapina.com.br

<sup>2</sup>Mestranda em Direito Privado do Centro Universitário 7 de Setembro (Uni7). Pós-graduanda em Direito e Processo do Trabalho pela Universidade Christus (Unichristus). Advogada. E-mail: monica.pintonogueira@gmail.com.

<sup>3</sup>Reengenharia é o termo usado para inovar radicalmente o ambiente produtivo de uma empresa. Para encarar novos desafios impostos pela sociedade e pelo mercado, uma empresa precisa repensar seus procedimentos operacionais, tornando-se mais eficientes para reduzir custos, serviços e tempo, sem, todavia, prejudicar seus produtos e serviços (SANTOS, Flauzilino de Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012, p. 158).

<sup>4</sup>FACHIN, Luiz Edson. Conceituação do direito de propriedade. **Doutrinas essenciais de direitos humanos**, v. 2. p. 813-852, ago. 2011. Disponível em: <<http://revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document/retriev>>. Acesso em: 21 maio 2017, p. 2-8.

<sup>5</sup>ROCHA, Maria Vital da. Traços da função ambiental da propriedade privada no direito brasileira, p. 119-136. In: **Propriedade e meio ambiente: da inconciliação à convergência**. MATIAS, João Luís Nogueira. WACHOWICZ, Marcos. (org.) Florianópolis: Fundação Boiteux, 2011, p. 119.

<sup>6</sup>FACHIN, Luiz Edson. Conceituação do direito de propriedade. **Doutrinas essenciais de direitos humanos**. vol. 2. p. 813-852, ago. 2011. Disponível em:

<<http://revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document/retriev>>. Acesso em: 21 maio 2017, p. 3.

<sup>7</sup>BERCOVICI, Gilberto. **Constituição econômica e desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 147.

<sup>8</sup>BELCHIOR, Germana Parente Neiva; MATIAS, João Luís Nogueira. Propriedade, meio ambiente e empresa: dos condicionamentos ao exercício da empresa em razão do direito ambiental. p. 22 – 52. In: **Propriedade e meio ambiente: da inconciliação à convergência**. MATIAS, João Luís Nogueira; WACHOWICZ, Marcos (coord.). Florianópolis: Fundação Boiteux, 2011, p. 23.

<sup>9</sup>GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988**. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 2007, p. 236.

<sup>10</sup>FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade horizontal e vertical**. Campinas: CS, 2003, p. 145.

<sup>11</sup>MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 34, v. 70. p. 19-81. jan.-jun./2011, p. 2.

<sup>12</sup>TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 1-2.

<sup>13</sup>MARQUES, Hérica Janayna Bezerra de.; RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como a nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Revista Pensar Fortaleza**, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010, p. 411.

<sup>14</sup>RIOS, Arthur. *Time sharing* ou propriedade compartilhada. **Revista da OAB Goiás**, n. 36, ano XII, out./dez., 1998.

<sup>15</sup>SOUZA JÚNIOR, Alfredo Gomes de. Formatação jurídica de empreendimentos nas modalidades de tempo compartilhado (*time sharing*) e propriedade fracionada (*fractional*). **Direito Imobiliário**, p. 13-25, Maceió: Viva, 2016, p. 15.

<sup>16</sup>TEDEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 3-5.

<sup>17</sup>MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária**. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 34, v. 70. p. 19-81. jan.-jun./2011.

<sup>18</sup>FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade horizontal e vertical**. Campinas: CS, 2003, p. 149-150.

<sup>19</sup>TEDEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva. 1993, p. 4-9.

<sup>20</sup>TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 22-31.

<sup>21</sup>TEDEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva. 1993, p. 16.

<sup>22</sup>MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 34, v. 70. p. 19-81. jan.-jun./2011, p. 5.

<sup>23</sup>MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA E PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES. **Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre**. Disponível em: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555>>. Acesso em: 08 ago. 2017.





<sup>24</sup>MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 34. v. 70, jan.-jun./2011, p. 4.

<sup>25</sup>THE FLÓRIDA SENATE. *2015 Florida Statutes, Title XL Real and Personal Property, Chapter 721.05*. Disponível em: <<https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2015/721.05>>. Acesso em: 04 jul. 2017.

<sup>26</sup>FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade horizontal e vertical**. Campinas: CS, 2003, p. 148.

<sup>27</sup>REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA. **Ministério de Poder Popular para el Turismo**. Disponível em: <[www.mintur.gov.ve/.../Manual-de-Normas-y-Procedimientos.pdf](http://www.mintur.gov.ve/.../Manual-de-Normas-y-Procedimientos.pdf)>. Acesso em: 10 jun. 2017.

<sup>28</sup>RAMALHO NETO, Deodato José. **Multipropriedade jurídica no Brasil: a viabilidade jurídica da criação de um direito real de habitação temporária**. Dissertação de mestrado em Direito Constitucional. – Universidade de Fortaleza, Fortaleza, 2016. Disponível em: <<http://uolp.unifor.br/uol/conteudosite/F10663420170203160134343494/Dissertacao.pdf>>. Acesso em: 10 jun. 2017.

<sup>29</sup>PERLINGIERI, Pietro. **O Direito Civil na legalidade constitucional**. Trad. Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 338.

<sup>30</sup>LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Direito civil: contratos**. São Paulo: Saraiva, 201, p. 56-57.

<sup>31</sup>BRASIL. **Câmara**. Disponível: <<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/163579.pdf>>. Acesso em: 09 ago. 2017.

<sup>32</sup>Art. 23. Lei 11.771/2008. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. § 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento. § 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem. § 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem. § 4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

<sup>33</sup>Art. 28, Dec. n. 7.381/2010. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente. § 1º Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado. § 2º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais poderão ser utilizados pelo próprio cessionário ou por terceiro por ele indicado, conforme disposto contratualmente. § 3º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais do sistema de tempo compartilhado poderão ser representados por unidades de tempo ou de pontos. § 4º O período de utilização das unidades habitacionais poderá ser: I - fixo, quando estipulada data específica para a sua utilização; e II - flutuante, em que não se estipula previamente o período para utilização das unidades habitacionais dentro do intervalo de tempo ajustado contratualmente.

<sup>34</sup>Art. 1.225, CC/2002. São direitos reais: I- a propriedade; II- a superfície; III- as servidões; IV- o usufruto; V- o uso; VI- a habitação; VII- o direito do promitente comprador do imóvel; VIII- o penhor; IX- a hipoteca; X- a anticrese; XI- a concessão de uso especial para fins de moradia; XII- a concessão de direito real de uso; e XIII- a laje.

<sup>35</sup>MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Parte especial. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, p. 59.

<sup>36</sup>BRASIL. *Site STJ*. **RE n. 1.546.165-SP/2014** – Voto Vencido do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <<http://www.portaldori.com.br/wp-content/uploads/2016/09/AC%C3%93RD%C3%83O-NOTICIA-SEXTA-23.09.pdf>>. Acesso em: 04 maio 2017.





<sup>37</sup>Art. 6º, Lei 4.591/1964: sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições do direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

<sup>38</sup>A quota-parte ideal de cada condômino sobre a unidade autônoma será 1/52, se o exercício de seu direito for medido por uma semana durante o ano; será de 1/24, se o exercício for aferido por 15 dias no ano; será de 1/12, se tiver o direito de usar o apartamento durante um mês em cada ano. (SANTOS, Flauzilino de Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática.** São Paulo: Mirante, 2012, p. 158-159).

<sup>39</sup>Art. 1.320, CC/2002. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. §1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de 5 (cinco) anos, suscetível de prorrogação ulterior. §2º. Não poderá exceder de 5 (cinco) anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador. §3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

<sup>40</sup>Art. 1.322, *caput*, CC/2002. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudica-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas e, não as havendo, o de quinhão maior.

<sup>41</sup>MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária.** *Revista de Direito Imobiliário*, ano 34. v. 70, jan.-jun./2011.

<sup>42</sup>SANTOS, Flauzilino de Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática.** São Paulo: Mirante, 2012, p. 157.

<sup>43</sup>Enunciado 89 do Conselho da Justiça Federal. O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo. Disponível em: <<http://daleth.cjf.jus.br/revista/enunciados/Ijornada.pdf>>. Acesso em: 04 jun. 2017.

<sup>44</sup>Art. 1.417, CC/2002. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. Art. 1.418, CC/2002. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

<sup>45</sup>BRASIL. *Site* Círculo registral imobiliário. **Multipropriedade: time-sharing é direito real?** Disponível em: <<https://circuloregstral.com.br/2016/09/07/multipropriedade-time-sharing-e-direito-real/>>. Acesso em: 09 jun. 2017.

<sup>46</sup>Ementa: Acrescenta os Capítulos VII-A e VII-B e o art. 578-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar o condomínio multiproprietário e a locação por turno de aproveitamento em móveis e imóveis. Explicação da Ementa: Acrescenta Capítulos ao Código Civil, altera a Lei nº 6.015/1973 e a Lei nº 8.245/1991 para disciplinar o condomínio multiproprietário e a locação por turno de aproveitamento em móveis e imóveis. (BRASIL. **Site Senado**. Disponível em: <<http://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127788>>. Acesso em: 11 jun. 2017).

<sup>47</sup>Ementa: Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para disciplinar o instituto da multipropriedade. Explicação da Ementa: Define multipropriedade como a relação jurídica de aproveitamento econômico de um bem, repartido em unidades fixas de tempo, de modo a permitir que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. (BRASIL. **Site Senado Federal**. Disponível em: <<http://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127826>>. Acesso em: 11 jun. 2017).

<sup>48</sup>Ementa: Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade. Explicação da Ementa: Disciplina a multipropriedade (ou propriedade fracionada), como aproveitamento econômico de coisa móvel ou imóvel, em frações de tempo fixas e reiteradas, visando à utilização exclusiva dos titulares, cada qual a seu turno. Estabelece que o direito real de multipropriedade é perpétuo e que o condomínio edilício pode ser instituído em regime de multipropriedade em relação às unidades autônomas. (BRASIL. **Site Senado Federal**. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/128330>>. Acesso em: 04 jul. 2017).





<sup>49</sup>Art. 2º, PLS n. 54/2017. Na multipropriedade o direito real de propriedade com todos seus atributos de cada multiproprietário em regime indiviso sobre o imóvel, prédio isolado ou unidade autônoma em condomínio edilício, se concentra na possibilidade de gozo e fruição com exclusividade, e sem concorrência dos demais, do imóvel durante um determinado período ou fração de tempo durante o ano calendário e de forma cíclica e reiterada perpetuamente. § 1º Na multipropriedade, há uma pluralidade de direitos de igual natureza e conteúdo sobre um mesmo imóvel, próprio pela periodicidade do direito, permitindo desta forma que os diversos multiproprietários possam alternar-se na utilização do imóvel. § 2º O imóvel deverá estar dotado de equipamentos e mobiliários necessários a seu gozo e fruição. § 3º A faculdade de gozo e fruição não permite ao multiproprietário a alteração de seus equipamentos, mobiliário e instalações. § 4º A titularidade de uma fração de tempo implica em renúncia ao direito de uso e gozo do imóvel em qualquer outro período. § 5º O período de tempo correspondente a cada fração de tempo poderá ser: I - fixo e determinado no mesmo período de cada ano calendário; II - flutuante, caso em que a determinação do período se fará em forma periódica, segundo disponibilidade e mediante procedimentos objetivos que respeitem o princípio de oportunidades de todos os multiproprietários, devendo ser previamente divulgado; ou III - misto, que é uma combinação dos sistemas fixo e flutuante. § 6º O período correspondente a cada fração de tempo será de no mínimo sete dias seguidos ou intercalados. § 7º Todos os multiproprietários terão direito à mesma quantidade de dias seguidos durante o ano calendário, podendo haver a aquisição de frações maiores do que a mínima, para o correspondente direito ao uso por períodos também maiores. (BRASIL. *Site Senado Federal*. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/128330>>. Acesso em: 04 jul. 2017).