

O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE COMO INOVAÇÃO JURÍDICA NO BRASIL E SUAS PARTICULARIDADES.

Emeline Bertin Paloschi¹

Joseane Ceolin Mariani de Andrade Pedroso²

RESUMO: A presente pesquisa objetiva verificar o surgimento do mais novo instituto jurídico envolvendo a propriedade no Brasil: A multipropriedade, bem como, elucidar pontos importantes que demarcaram seu surgimento, evolução e sua aplicabilidade no cenário jurídico brasileiro. Com a finalidade de pesquisar e esclarecer os pontos fundamentais que envolveram a elaboração de um capítulo destinado exclusivamente a regulamentação do instituto no Código Civil, questiona-se sobre as controvérsias entre a disposição legal, e o que de fato é encontrado na prática. O método adotado é o dedutivo uma vez que, partir-se-á da norma geral ao caso concreto, trabalhando na aplicabilidade da norma que regulamenta a multipropriedade e o paralelo entre os aspectos práticos e teóricos que permeiam o assunto. O método de procedimento utilizado é o histórico e o monográfico, que consiste no estudo do surgimento da propriedade, até a consolidação do instituto da multipropriedade como instrumento jurídico, no ano de 2018. Conclui-se que o advento da lei 13.777/18 – Lei da Multipropriedade trouxe muitos avanços e colaborou muito para com as famílias brasileiras que buscavam a aquisição da segunda casa, todavia, por ser demasiadamente novo, o instituto ainda apresenta obscuridades e controvérsias, que devem ser melhor analisadas para que o potencial do instituto seja aproveitado em seu máximo.

PALAVRAS-CHAVE: Propriedade. Multipropriedade. Lei 13.777/18. Função Social.

ABSTRACT: Esta investigación tiene por objeto verificar el surgimiento del más reciente instituto jurídico en materia de propiedad en el Brasil: la multipropiedad, así como dilucidar importantes puntos que marcaron su surgimiento, evolución y aplicabilidad en el escenario jurídico brasileño. Con el fin de investigar y aclarar los puntos fundamentales que implicó la elaboración de un capítulo destinado exclusivamente a regular el instituto en el Código Civil, se cuestiona sobre las controversias entre la disposición legal y lo que realmente se encuentra en la práctica. El método adoptado es el deductivo ya que, partiendo de la regla general al caso concreto, trabaja sobre la aplicabilidad de la regla que regula la multipropiedad y el paralelismo entre los aspectos prácticos y teóricos que impregnan el tema. El método de procedimiento utilizado es el histórico y monográfico, que consiste en el estudio del aspecto de la propiedad, hasta la consolidación del instituto de multipropiedad como instrumento jurídico, en el año 2018. Se concluye que el advenimiento de la Ley 13.777/18 - Ley de Multipropiedad trajo muchos avances y colaboró mucho con las familias brasileñas que buscaban la adquisición de la segunda casa, sin embargo, por ser demasiado joven, el instituto todavía presenta oscuridades y controversias, que deben ser mejor analizadas para que el potencial del instituto sea utilizado al máximo.

KEYWORDS: Propiedad. Multipropiedad. Ley 13.777/18. Función social. Condominio.

¹ Acadêmica do curso de Direito da Universidade Franciscana (UFN). E-mail: emelinebertinp@gmail.com.

² Orientadora. Mestre em Integração Latino Americana pela Universidade Federal de Santa Maria (UFSM). Especialista em Direito Constitucional Aplicado pela Universidade Franciscana (UFN) Graduação em Direito pela Universidade Luterana do Brasil (ULBRA). Professora do Centro Universitário Franciscano-UNIFRA e da Faculdade Metodista de Santa Maria - FAMES. Advogada. E-mail: joseanemariani@gmail.com

INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por escopo principal verificar a aplicabilidade e a funcionalidade do instituto da Multipropriedade, incluído no Código Civil em 20 de dezembro de 2018, através do Capítulo VII-A. Importante que se ressalte que a Multipropriedade deriva do direito de propriedade e por essa razão conserva muitos dos seus principais aspectos e requisitos, o que determina seu comprometimento com os objetivos e garantias constitucionais.

Nesse sentido, a partir do art. 1.358-B, do Código Civil, encontra-se a regulamentação da Multipropriedade e as especificações exigidas por lei para a concretização de tal regime na prática. Essa regulamentação surgiu após, aproximadamente, 30 anos desde a chegada da multipropriedade no Brasil. Sobre forte influência do continente Europeu, e dos Estados Unidos, que já utilizavam o instituto como forma de facilitar a aquisição da segunda casa e fomentar o turismo no país.

Contudo, a necessidade de instituir um regimento jurídico que contemplasse as principais delimitações do instituto, se originou devido à falta de interesse por parte dos investidores, que viam a Multipropriedade como um instituto ainda muito inseguro, que não detinha disposições específicas, o que denotava uma preocupação caso ocorressem conflitos entre as partes envolvidas. Por essa razão, buscou-se instituir dispositivos que alcançassem os principais pontos sobre a instituição, a consolidação e a conservação da unidade que se submetesse a esse regime.

O advento da lei, trouxe ao instituto a segurança que lhe faltava, dispondo sobre os pontos cruciais do instituto. Essa segurança, todavia, não garante que a lei seja perfeita, e por essa razão muitas lacunas e controvérsias são encontradas na lei, necessitando uma atenção maior por parte do legislador, que não considerou pontos importantes da prática jurídica, bem como disposições já existentes em outras previsões legais. Por essa razão, questiona-se: A aplicabilidade prática do instituto da multipropriedade respeita os aspectos teóricos trazidos pela norma?

Para este fim, utilizar-se-á do método de abordagem dedutivo, que partirá de um panorama geral, para situações específicas. Neste caso, analisar-se-á o surgimento da propriedade, com toda sua carga evolutiva, para concluir ao final, sobre

a aplicabilidade do direito de Multipropriedade no Brasil, mesmo que a Lei seja ainda recente no cenário jurídico nacional. Como método procedimental, usar-se-á do método histórico e monográfico, sendo o primeiro respectivo ao surgimento do instituto de origem, qual seja, a propriedade, e o segundo, consistirá na utilização de doutrina, Constituição e Código Civil como forma de fundamentar os argumentos defendidos no presente artigo.

Dessa maneira, resta inserido o presente tema na linha de Pesquisa Teoria Jurídica, Cidadania e Globalização do Centro Universitário Franciscano, haja vista que o tema propriedade enquadra-se na teoria jurídica, ao passo que o assunto central da pesquisa, qual seja a multipropriedade, segue as novas tendências de globalização. A presente pesquisa se justifica em virtude do tema se apresentar como sendo de grande relevância ao direito, por se tratar de uma nova disposição do Código Civil, cerca de uma temática importante ao direito de propriedade, que por sua vez é tida como garantia fundamental na Constituição Federal.

Diante dos objetivos propostos, bem como dos métodos a serem utilizados, estruturar-se-á o presente artigo em três capítulos. O primeiro tratará do surgimento da propriedade e sua evolução histórica no cenário brasileiro; O segundo disporá sobre o instituto da Multipropriedade, especificamente, buscando esclarecer aspectos que permearam seu surgimento, até sua consolidação na legislação nacional; por fim, o terceiro, tratará sobre a aplicabilidade prática do instituto e como de fato este se efetiva dentro do cenário jurídico do país.

1. SURGIMENTO DA PROPRIEDADE

Antes de adentrar ao tema principal do presente artigo, qual seja, a Multipropriedade, faz-se necessário tecer algumas considerações a respeito da historicidade do instituto que lhe deu origem, uma vez que, a Multipropriedade se apresenta como um desdobramento da propriedade, ou ainda, uma de suas modalidades. É importante pontuar aspectos que facilitem a compreensão a respeito do surgimento deste instituto jurídico, sua evolução e aspectos determinantes para sua entrada e consolidação no ordenamento jurídico brasileiro.

Dentro de um contexto histórico, portanto, considerando a propriedade privada como um instituto que acompanha a evolução humana, desde os primórdios, torna-se praticamente impossível delimitar um marco para o seu surgimento, bem como defini-la de forma absoluta. A propriedade advém de uma historicidade e, como tudo no

direito, sofre com constantes evoluções, o que impede seu significado jurídico ser estacionado perpetuamente (VENOSA, 2018).

A propriedade, entende-se, portanto, fluiu conforme a época, se demonstrando maleável à sociedade e aos seus costumes. É o que explica Venosa (2018, p. 175): “O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade”. Sendo assim, é importante frisar que o conceito atual de propriedade, é produto de uma evolução social e jurídica que não se perpetua, e sim se adapta a realidade de tempos em tempos.

Nessa perspectiva, ao analisar o direito de propriedade sob a ótica de consolidação deste como sendo definitivamente um instituto jurídico, faz-se mister o registro de algumas das diversas previsões constitucionais já existentes no ordenamento pátrio, a respeito do assunto. Ademais, é igualmente válido registrar o tratamento dado a propriedade, antes da entrada em vigor das primeiras constituições brasileiras.

Em sua trajetória, o direito de propriedade absorveu tendências sociológicas e políticas, de diferentes lugares no mundo. Essas diversas influencias absorvidas, moldaram conceitos e costumes distintos sobre o tema, que passaram a ser aplicados da maneira mais conveniente a cada localidade e aos costumes daquela determinada época. Sobre a época que antecedeu o advento das primeiras constituições, e a respeito da aquisição de terras nesse período, que ainda se davam através das chamadas sesmarias, o autor Bercovici (2005, p.119) explica:

“As características das sesmarias eram a gratuidade e a condicionalidade. As Ordenações determinavam que a concessão de terras fosse gratuita, sujeita apenas ao dízimo para a prorrogação da fé. O fato de o solo colonial pertencer à Coroa, sob jurisdição espiritual da Ordem de Cristo, garantiu a gratuidade da concessão”.

Nesse sentido, o entendimento extraído é de que, não havia um critério sólido para a aquisição da propriedade privada, tão pouco um regramento que pré-estabelecesse requisitos a serem cumpridas para que o indivíduo pudesse tomar posse de um lote de terra e chama-lo de seu. O que se tinha era apenas a distribuição aleatória de terras, para aqueles que estivessem a favor da Coroa, ou a ela fossem convenientes, sobre a justificativa de estarem cumprindo os desígnios divinos.

Ainda sobre o direito de propriedade no período pré-constituição, Laurentino Gomes (2007) doutrina que, especialmente no período colonial, com a chegada da família Real ao Brasil, o descaso da Coroa frente a consagração do direito de

propriedade, que já havia sido reconhecido como sendo fundamental pelas cartas Francesa e Americana, foi de fato aterrorizante. É o que relata o autor sobre o tema em sua obra 1808 (2007, p. 148):

“Por ordem do Conde dos Arcos, criou-se o famigerado sistema de “aposentadorias”, pelo qual as casas eram requisitadas para uso da nobreza. Os endereços escolhidos eram marcados na porta com as letras PR, iniciais de Príncipe Regente, que imediatamente a população começou a interpretar como “Ponha-se na Rua”. “

Essa atitude, de desalojar os habitantes naturais da cidade, para abrigar os acompanhantes da corte recém-chegados, foi sem dúvidas uma das maiores afrontas a propriedade privada, antes da positivação do direito, resultado de influências enraizadas na cultura dos colonizadores. Por essa razão é válido considerar que fora um avanço simbólico o advento da constituição de 1824, que garantiu a propriedade em toda sua plenitude. E ainda que houvesse a possibilidade da tomada do imóvel pela Coroa, o artigo 179, inciso XXII³ determinava a exigência de uma indenização para tanto, o que de fato protegia o proprietário frente à futuras arbitrariedades.

Seguindo essa ideologia, a Constituição de 1891, se manteve bastante semelhante à sua antecessora. Sua contribuição, para com a evolução do direito de propriedade, se ateve a especificar questões como a propriedade dos minérios, e nada mais além disso. Mantendo-se, portanto, em um modelo de estado liberal, o Brasil conservou a ideologia materialista, que determinava o valor de cada indivíduo, com base naquilo que este efetivamente possuía, deixando de lado prerrogativas e atribuições sociais do direito de propriedade, que seriam abordados somente após o fim do estado liberal. É o que explicam Viegas e Pamplona. (2019, p. 97):

“Ante aos evidentes excessos no exercício do direito de propriedade e à alteração do paradigma de formulação de direitos fundamentais ocorridos depois das revoluções liberais, cai por terra a noção de que o direito de propriedade fosse absoluto, sendo dado, desde então, novo tratamento constitucional à questão, passando o direito de propriedade a ter cunho social.”

Restando ultrapassado o conceito de propriedade absoluta, a constituição de 1934, garantia que o direito de propriedade não poderia ser exercido em desconformidade com os interesses sociais e coletivos, conforme o disposto em seu

³ “Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte: XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle previamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.”

art. 113⁴. Esses aspectos sociais, tomavam forma dentro do cenário constitucional de maneira ainda muito sucinta nessa época, mas de modo a possibilitar que a ideia se expandisse e tivesse a capacidade de alcançar um caráter de imprescindibilidade, como se apresenta atualmente.

A Constituição de 1946, denominada Constituição Social, com objetividade tratou de incluir a já citada questão social ao direito de propriedade. Em seus artigos 141, §16, e 147⁵, preconizava a justa distribuição da propriedade e a igual oportunidade a todos. Nesse aspecto, ao abordar o tema da propriedade, voltado a atender efetivamente as necessidades sociais, como fora anteriormente mencionado, o instituto finalmente começa a ser moldado da forma como se apresenta atualmente no cenário jurídico, ou seja, fortemente condicionado à ideia de bem-estar social.

Ao estabelecer o foco da propriedade no atendimento à sua função social, a mesma passa a ser não só um direito, como também um dever do seu proprietário, e a partir desse momento, segundo Rizzardo (2016), de um modo geral, vai preponderando, a finalidade social da propriedade, que por sua vez se sobrepõe ao direito incondicional e ilimitado. Prova disso é a legislação tendendo a facilitar o acesso das pessoas ao domínio, através da redução do prazo da posse, para a configuração da prescrição aquisitiva.

A partir de então, a evolução da propriedade depara-se com o estado de Bem-estar social, que por sua vez exige do particular o cumprimento de função social, tanto da propriedade urbana, quanto rural, dando fim a propriedade absoluta defendida pelo Estado Liberal. Este Estado intervencionista, busca sumariamente atender as

⁴ “Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: 17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.”

⁵ Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

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

Art 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

necessidades básicas da sociedade proletária, ao fim de um longo período de Liberalismo, que beneficiava tão somente a burguesia da época. Sobre o assunto, é interessante que se vislumbre a doutrina de Paulo Bonavides (2007, p. 20):

“O Estado social, por sua própria natureza, é um Estado intervencionista, que requer sempre a presença militante do poder político nas esferas sociais, onde cresceu a dependência do indivíduo, pela impossibilidade em que este se acha, perante fatores alheios à sua vontade, de prover certas necessidades existenciais mínimas.”

Em outras palavras, o surgimento de tal Estado intervencionista, disposto a exigir dos particulares, a satisfação de determinados requisitos para a manutenção de sua propriedade, exigiu do poder público, uma participação social ativa, de forma a auxiliar a sociedade, na sua subsistência e a promover, de certa forma, os elementos que lhes permitissem obter uma melhor qualidade de vida.

Ainda nesse contexto, verifica-se que a função social da propriedade ganhou tal ênfase, que atualmente, caracteriza-se por um aspecto de inafastabilidade entre uma e outra. Não se pode desatrelar propriedade e função social, uma vez que a segunda, se apresente como sendo um critério balizador à primeira. Nesse sentido leciona José de Oliveira Ascensão (2000, p. 192) sobre a ideia de dupla intervenção da função social, uma limitadora e outra impulsionadora:

“Como se deduz das próprias expressões, no primeiro caso, a lei pretendia apenas manter cada titular dentro de limites que se não revelassem prejudiciais à comunidade, enquanto que no segundo interviria activamente, fomentaria, impulsionaria, de maneira a que de uma situação de direito real derivasse um resultado socialmente mais valioso.”

Corroborando a assertiva atribuição de um caráter impulsionador da função social na propriedade, a constituição de 1988 o reconhece de tal modo que passa a estabelecer critérios para que essa função social, de fato, seja respeitada e cumprida. A previsão constante no art. 182, da atual Constituição brasileira, determina os aspectos a serem preenchidos para o cumprimento da função social da propriedade urbana, fazendo com que o caráter impulsionador supracitado, efetive-se.

Ao se falar em propriedade urbana, cumpre ressaltar que esta, também recebe limitações ao seu exercício, e assim como as demais também está sujeita ao cumprimento dos aspectos balizadores presentes na constituição para o seu exercício. Prova é que a função social da propriedade urbana, somente será cumprida quando atender exigências fundamentais presentes na ordenação da cidade, expressas em seu plano diretor.

Dentro desse cenário, atribuir função social à propriedade, dando a ela o melhor aproveitamento possível, de modo a contribuir econômica e socialmente para com o

país, é estabelecer que, o bem em questão seja utilizado de forma a atender àquilo a que se dispõe. A partir dessa perspectiva, adentra-se a uma modalidade de propriedade bastante antiga e utilizada no país e no mundo, que busca unir mais de um direito de propriedade, sobre um bem: o condomínio.

Importante salientar que o condomínio, não se confunde com a simultaneidade de propriedade sobre um bem, uma vez que, seu caráter de exclusividade é reconhecido. Segundo Caio Mario Da Silva Pereira (2002) para se caracterizar o condomínio, é essencial que exista a propriedade de várias pessoas sobre o mesmo objeto. Ou seja, que a mesma “coisa” pertença a mais de uma pessoa, todavia, que caiba a cada uma delas igualdade de direitos e idealidade sobre a totalidade do bem, ou sobre cada uma de suas partes.

Como breve e sabiamente resume o conceito de condomínio, Rizzardo (2016) cita: “Apresentando-se mais de um titular do mesmo bem, temos o condomínio.”. Desse modo, extrai-se com simplicidade os requisitos necessários a configuração de tal tipo de propriedade: Um bem e duas ou mais pessoas que possuam direito de posse sobre ele. Já para Serpa Lopes (1962, p. 289) o condomínio possui três caracteres:

"1º) pluralidade de sujeitos; 2º) a indivisão material, ou seja, a unidade no objeto, pois não se pode dizer que o direito de cada condômino recaia sobre cada uma das moléculas da coisa e ali se encontrem com o direito dos demais proprietários; 3º) a atribuição de quotas (divisão intelectual) representativas da proporção dentro na qual os coproprietários deverão fruir dos benefícios da coisa, suportar-lhe os encargos e obter uma parte material da mesma quando se fizer a divisão (ou do valor quando for materialmente divisível)".

É possível verificar que as conceituações não variam muito dentro das definições que determinam o que é a propriedade em condomínio, todavia é importante frisar que condomínio se desdobra em modalidades, se apresentando em diferentes modelos e situações fáticas e jurídicas. Poderão os condomínios variar conforme a vontade das partes, o bem objeto do condomínio, entre outros fatores, que dificilmente se apresentarão de forma idêntica na prática cotidiana do direito civil.

Os condomínios podem ser de diferentes modalidades, cada uma reservando suas particularidades. Dessa forma Tartuce (2017) define algumas modalidades de condomínio, como por exemplo o condomínio voluntário ou convencional que é aquele decorrente do acordo de vontade dos condôminos, como exercício da autonomia privada, ou seja, os condôminos, por ato de vontade, compartilham a propriedade de um mesmo bem. Aqui se enquadra o condomínio edilício, importante para a compreensão do tema principal do presente artigo, mesmo que a legislação o trate

separadamente dos demais, nos artigos 1.314 a 1.326, a modalidade de condomínio edilício é denominada como: tradicional.

Ainda tecendo considerações a respeito das modalidades de condomínio, em contrapartida ao condomínio voluntário, tem-se o condomínio incidente ou eventual, que ainda segundo a doutrina de Tartuce (2017), origina-se de motivos estranhos à vontade dos condôminos, como nas hipóteses envolvendo o recebimento de bens como herança. Esse é o caso das sucessões de bens, móveis e imóveis, transferidos de um particular, e “dividido” entre dois ou mais herdeiros, após o falecimento do primeiro.

Além destas, há também o condomínio forçado por determinação legal. Essa situação impede que um bem seja dividido, forçando a existência de um condomínio entre os detentores da propriedade, é o que explica Rizzardo (2016):

“É a situação de imóveis rurais, que não se tornam divisíveis em partes inferiores a um especificado fator, denominado módulo, como advém da Lei nº 5.868, de 12.12. 1972. Para a alienação, é proibida a divisão, ou que se destaque e separe uma porção da outra.”

Essas são modalidades e particularidades encontradas dentro do regime de condomínio, porém, cumpre ressaltar que junto da tendência evolutiva da sociedade, surgirão certamente outros tipos de condomínio. É normal que o direito, bem como os demais fatores sociais, varie e esteja em constante modificações, sofrendo acréscimos contínuos à legislação, que acompanham as tendências sociais. Nesse aspecto, observa-se que ao ordenamento pátrio fora recentemente acrescentada uma modalidade de condomínio muito promissora, que já contava com muitos adeptos antes mesmo da sua consolidação jurídica.

A Multipropriedade, que surgiu, segundo Tepedino (1993) a partir da década de oitenta, sem nenhuma disciplina jurídica, sendo forçosamente convencionada por ato de vontade, é a modalidade de condomínio mais nova acrescentada ao ordenamento jurídico brasileiro. Seguindo a ideia de atribuir função social aos bens imóveis, bem como, dar a este o melhor e maior aproveitamento possível, a Multipropriedade se apresenta já há bastante tempo como sendo uma inovação bastante promissora dentro do cenário jurídico e imobiliário.

Essa modalidade, que ganhou previsão jurídica recentemente com o advento da lei nº 13.777/2018, deu ao instituto a segurança jurídica que lhe faltava, tornando-a mais atrativa aos interessados. Nesse sentido, a multipropriedade, que nada mais é que a propriedade compartilhada de um bem, é um excelente exemplo de

cumprimento da função social do bem imóvel, bem como da sua destinação econômica e social, uma vez que, este patrimônio compartilhado, detém um aproveitamento inequivocamente maior do que um bem adquirido em regime comum.

Assim sendo, verifica-se que no decorrer das épocas, o instituto da propriedade sofreu com inúmeras influências, transmutando-se junto com as exigências de cada cenário histórico, até ganhar o formato jurídico ao qual se submete hoje. A propriedade urbana, esteio do presente objeto de estudo desse artigo, consubstanciada a função social da propriedade, da qual é impossível desassocia-la, se modificam e se moldam conforme as necessidades da sociedade, por essa razão, novos desdobramentos do direito de propriedade surgem e com eles inúmeros cenários e situações novas a serem abordadas. É de fato nestes desdobramentos que reside a necessidade da pesquisa e do aprofundamento, neste sentido, apresentar-se-á no seguinte capítulo, o mais novo desdobramento da propriedade urbana: A Multipropriedade.

2. O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE

Aplicado no Brasil atualmente sob a égide da Lei nº 13.777 de 2018, o instituto da Multipropriedade surgiu, segundo Tepedino (1993) no continente Europeu, mais precisamente na França, onde passou a ser chamada de *multipropriété* e logo após, recebeu novas nomenclaturas como *pluripropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *copropriété saisonnière* e *droit de jouissance à temps partagé*. Em solo italiano recebeu o nome de *proprietà spazio-temporale*. Em Portugal, como *direito real de habitação periódica*. Na Espanha, ficou conhecida como *multipropiedad* e nos Estados Unidos, como *time-sharing*.

Em solo Brasileiro, a multipropriedade apresentou-se de forma bastante tímida no começo da década de oitenta, sem respaldo jurídico e sobre a nomenclatura norte-americana “time-sharing”. A ausência de previsão legal fez com que o instituto fosse aplicado conforme as regras que regulamentavam o condomínio edilício, o que de fato não contribuiu em nada para com a adoção do modelo pelos cidadãos brasileiros, devido a insegurança jurídica que pairava sobre o instituto.

Ainda antes da normatização do instituto, Gustavo Tepedino (1993) já defendia a existência de pelo menos quatro “subespécies” de multipropriedade, e as apresentava como sendo: Multipropriedade societária, Multipropriedade como direito real sobre coisa alheia, Multipropriedade imobiliária e Multipropriedade hoteleira. Sobre cada uma, o mesmo autor se ocupa em defini-las brevemente, em obra publicada no ano de 2017 (p. 513). Sobre a Multipropriedade societária explica:

“[...] pela qual se constitui uma sociedade, proprietária do empreendimento, da qual os adquirentes se tornam sócios, conferindo-lhes o direito de utilização periódica de certa unidade. Trata-se, portanto, a rigor, de multipropriedade mobiliária, incidente sobre as ações ou cotas.”

Essa modalidade se refere ao direito do sócio, possuidor de cotas dentro de uma sociedade, que detém a multipropriedade sobre as ações (ou cotas) e não sobre um direito real em si. O fato do sócio deter essa multipropriedade societária lhe confere o direito de utilizar o bem imóvel em que se situa a sede da sociedade em questão, de forma periódica. Acerca da multipropriedade como “direito real sobre coisa alheia”, Tepedino (2017) define-a como sendo um direito real limitado, incidente sobre um bem, mantido em nome de um empreendedor, sob o qual o multiproprietário adquire o direito de utilização por turnos de uma semana, uma vez ao ano, por tempo determinado, ou perpetuamente.

Ainda sobre as subespécies de multipropriedade, tem-se pela definição de Gustavo Tepedino (2017, p. 514), a multipropriedade hoteleira, explicada pelo mesmo da seguinte forma:

“Multipropriedade hoteleira, normalmente associada à multipropriedade imobiliária, em que se agrega ao condomínio multiproprietário a gestão profissional de grandes cadeias hoteleiras, de modo a oferecer, no mesmo empreendimento, duplo regime, de multipropriedade e de hotelaria, com todos os serviços e produtos daí decorrentes.”

Em outras palavras, a multipropriedade hoteleira, trata-se de uma conjunção entre duas subespécies de multipropriedade, a imobiliária e a societária. Essa conjunção resulta em um regime que se destina a fracionar quotas-partes, sobre o bem (uma unidade do hotel em questão) ou ainda, sobre ações da sociedade hoteleira. Esse modelo permite que além da utilização por parte dos multiproprietários, terceiros, possam vir a se hospedar nas dependências do hotel, sem prejuízo ao direito de qualquer dos multiproprietários.

Por fim, a multipropriedade imobiliária, tratada com maior ênfase no presente artigo, se apresenta como sendo a mais comum no cotidiano brasileiro. A multipropriedade foi definida de diferentes formas, por diferentes autores, antes de receber sua atual previsão legal, mas mantendo-se na linha de raciocínio de Tepedino (2017), entende-se esta como sendo a constituição de condomínios de multiproprietários, que se submetem a uma convenção, que determina os limites para a utilização do bem em questão. Válido frisar que estas considerações a respeito do instituto, mesmo que antecedentes a definição legal, são de suma importância para a construção de um modelo de negócios seguro e para um melhor entendimento acerca do tema.

Na decorrência da regulamentação da Multipropriedade alterou-se o Código Civil e Lei dos Registros Públicos (6.015/1973) através da Lei nº 13.777/2018 e a então “ferramenta de negócios” evitada por muitos investidores por conta da sua insegurança jurídica, passou a se mostrar um interessante instrumento para aquisição de propriedade. Para além disso, a regulamentação de dispositivos legais sobre o tema, foram determinantes para que a multipropriedade se consolidasse dentro do mercado imobiliário, demonstrando segurança jurídica na solução de conflitos e esclarecimentos sólidos a respeito do assunto.

Essa espécie de condomínio, agora cada vez mais presente nas leis e na vida prática, é definida pela escritora Maria Helena Diniz (2013, p. 282) da seguinte forma:

“O sistema time sharing ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal).”

O direito proveniente da Multipropriedade imobiliária permite aos respectivos proprietários do bem, desfrutar de uma mesma unidade, cada um a seu tempo certo, acordado e averbado previamente. Dessa forma, a nova modalidade de condomínio se apresenta muito vantajosa às famílias interessadas em manter um destino fixo para férias e lazer, tornando-se cada vez mais popular entre os brasileiros. Não obstante, o instituto facilitou a aquisição da segunda casa à muitos brasileiros, melhorando significativamente a qualidade de vida e o bem-estar social dos cidadãos.

Por se tratar de um instituto jurídico, inicialmente aplicado sob o regime de condomínio especial, imagina-se que a Multipropriedade é aplicável somente aos bens imóveis, e é nesse mesmo sentido que o art. 1.358-C do Código Civil⁶, se apresenta. Todavia, o autor Gustavo Tepedino (1993), precursor do tema em solo Brasileiro, defende que, a Multipropriedade é uma relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo. Entende-se, portanto, que, para o doutrinador, é plenamente viável a possibilidade de ter-se em um navio, em uma aeronave ou em outro bem móvel qualquer, multiproprietários.

Essa propriedade compartilhada inclui equipamentos e mobiliários presentes no bem e não se sujeita a ação de divisão ou extinção do condomínio, sendo assim

⁶ 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.

indivisível com relação à fração de tempo correspondente a cada condômino. Sobre esta fração, a previsão constante no art. 1.358-E do Código Civil⁷ está em concordância com a doutrina de Rizzardo (2016, p. 256), que explica:

“Posiciona-se a multipropriedade ou propriedade compartilhada como qualquer propriedade, ou seja, a vinculação direta do imóvel à pessoa do sujeito ativo da propriedade, tendo como sujeitos passivos, *erga omnes*, todas as demais pessoas, que ficam com o dever de respeitar aquela propriedade.”

Dessa forma, pode-se extrair o entendimento seguro de que, a propriedade compartilhada, é passível de uma divisão por turnos, mas mantém, o multiproprietário, o direito perpétuo sobre ela, tal qual em uma propriedade comum, havendo tão somente a diferença de que na multipropriedade, há uma divisão temporal sobre o bem, enquanto na propriedade comum, não. O sujeito detentor da propriedade exerce sobre a mesma, igual posição de sujeito ativo existente nas demais propriedades, com tão somente uma ressalva: seu direito é estrito a faixa de tempo ao qual se submeteu no momento da aquisição.

Sobre o assunto, Diniz (2013) define que o instituto possui uma pluralidade de sujeitos, todavia um só objeto e uma identidade quantitativa de cada titularidade. Sendo assim todos os titulares possuem o direito de usar, gozar e dispor deste mesmo bem em questão, no entanto, em períodos de tempo diversos. Dessa forma, descarta-se a exigibilidade de exclusividade, porém, mantém-se a perpetuidade, possibilitando uma economia de gastos e conseqüentemente uma maior satisfação da função social.

Esse direito de uso e gozo, bem como o de disposição, vêm acompanhados de obrigações, que serão o esteio para a manutenção e conservação do bem compartilhado. Como se trata de um bem fracionado, este imóvel (ou móvel), objeto da multipropriedade, exigirá que cada um dos multiproprietários, cumpra com as obrigações correspondentes a sua fração de aproveitamento. Essas obrigações, segundo Tepedino (1993, p. 45), serão compartilhadas seguindo um critério, qual seja:

“As despesas com a conservação do condomínio são rateadas, proporcionalmente, ao valor das frações. As despesas relacionadas exclusivamente com a unidade habitacional, como luz, telefone, bar e lavanderia, têm cobrança diferenciada, cabendo ao multiproprietário pagá-las ao final de cada temporada, prevendo-se, ainda, fundo de reserva e fundo de manutenção e reposição.”.

⁷ Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível, sendo que o período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 dias, seguidos ou intercalados, o qual poderá ser fixo e determinado, no mesmo período de cada ano, flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado, ou misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

Dessa forma, ficam sujeitos os condôminos a cumprirem com aquilo que lhes estipula a convenção, obedecendo ao pagamento das quotas correspondentes aos seus dias de aproveitamento do bem, podendo ter sido usufruído pessoalmente, ou por um terceiro. Sobre este ponto é válido frisar que fica livre, o multiproprietário, para realizar a locação do bem, no período de tempo que lhe corresponde a propriedade, tal qual se tratasse de um bem imóvel comum. Dessa maneira, não podendo usar o bem no período que lhe cabe, poderá livremente, cedê-lo ou dispô-lo onerosamente, sem prejuízo dos demais condôminos.

Ademais, cumpre observar que mesmo a lei determinando que todo o mobiliário, e demais acessórios contidos no bem, devam ser compartilhados pelos proprietários, o regime de divisão sobre os tributos incidentes sobre o bem, não seguem a mesma regra. Sobre o assunto, Tepedino (2019) esclarece:

“Por se tratar de unidade autônoma, o IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário, assim como as despesas de luz, gás e água próprias da respectiva unidade, sendo repartidas por cada multiproprietário as taxas condominiais que, como obrigações *propter rem*, oneram o patrimônio pessoal de cada titular. “

Entende-se dessa forma, que não existe entre os condôminos e multiproprietários de um mesmo bem, responsabilidade solidária sobre encargos resultantes dessa propriedade. As matrículas por serem autônomas, fazem com que as obrigações sejam todas individualizadas, e por consequência disso, o multiproprietário inadimplente para com as despesas condominiais, fica proibido de utilizar o bem, até que efetue a quitação, conforme a disposição do art. 1.358-S⁸.

Sobre o fracionamento do bem, a previsão constante na lei, faz com que o período correspondente a cada proprietário seja de no mínimo 7 dias ao ano, porém, não há previsão legal no sentido de limitar a fração máxima que cada condômino pode adquirir. Sendo assim, fica livre a aquisição de frações maiores por parte de cada multiproprietário, respeitando o que estiver disposto na convenção de multipropriedade, responsável por limitar a quantidade de frações passíveis de aquisição, por cada um dos proprietários.

Sendo assim, o legislador ao estabelecer a quota tempo mínima de 7 dias para cada condômino, acaba por possibilitar que o mesmo imóvel seja desfrutado por 52

⁸ Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

multiproprietários distintos, caso inexistam unidades periódicas maiores no registro do imóvel. É o que explica Tartuce (2019), em matéria publicada pelo site GenJuridico:

“Como o tempo mínimo da unidade periódica é de 7 dias à luz do novo art. 1.358-E do CC, isso significa que um imóvel pode ser parcelado em, no máximo, 52 unidades periódicas, o que significa que um imóvel, em tese, pode ser anualmente aproveitado por 52 pessoas diferentes. O tempo de ócio do bem será muito reduzido.”

Dessa forma, o tempo em que o bem imóvel é usufruído conforme sua destinação, se demonstra inequivocamente mais extenso do que o aproveitamento de um imóvel de férias no regime comum. Isso contribui para que a função social do bem, seja de fato um aspecto valorado e atingido. Por essa razão a Multipropriedade, sem dúvidas, um instituto que vem a contribuir para com as questões sociais da propriedade, auxiliando na consolidação de aspectos já bastante frisados constitucional e juridicamente.

Ao adentrar as questões práticas de aproveitamento do bem, é importante frisar que a Multipropriedade apresenta uma questão inerente a propriedade comum, já bastante mencionada no presente artigo, e que por sua vez, não poderia ser ignorada por este instituto: A função social do bem imóvel, neste cenário, aplicada a Multipropriedade. Sobre essa questão, Gustavo Tepedino (1993, p.1) doutrina:

“[...]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 **desde que se atinja a função social** (grifo nosso), qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social.”.

Em outras palavras, o entendimento do autor é no sentido de que, é uma faculdade do multiproprietário a utilização do bem da maneira como lhe for conveniente, e sobretudo de maneira perpétua, desde que, seu uso e aproveitamento do bem correspondam com as diretrizes sociais inerentes a propriedade. Desse modo, ficam visíveis as obrigações sobre as quais se submetem os proprietários, no momento em que adquirem o bem. Devendo estes se submeterem ao aproveitamento racional e consciente do bem, em conformidade com os interesses da sociedade.

Para que se cumpra essa função social, bem como a utilização racional e conservadora do bem, sem degradá-lo ou depredá-lo, faz-se necessário a estipulação de normas bastante rígidas, que ficarão preestabelecidas entre os adquirentes do bem, como forma de disciplinar os poderes de cada multiproprietário sobre a unidade. Essas normas que regulamentam a utilização do bem, são estipuladas em uma

convenção, da qual todo proprietário terá ciência e ficará sujeito a cumpri-la, conforme previsão expressa na lei.

A respeito da forma como se institui, a previsão legal constante no Código civil, Art. 1.358-F⁹, é a de que se institui 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. Além disso, deverá constar junto à matrícula de cada unidade autônoma, a convenção de condomínio, que como já citada anteriormente, será a responsável por balizar direitos e obrigações dos multiproprietários, visando manter a conservação do bem e a ordem entre os condôminos. O registro da convenção garantirá seu caráter *erga omnes*, ou seja, a eficácia perante terceiros.

Sobre o assunto, é possível extrair que, quando da averbação da convenção do condomínio, conferido seu efeito *erga omnes*, todos os presentes e futuros multiproprietários se obrigam a cumpri-la e respeitá-la, independentemente do modo como adquiriram a propriedade daquela fração. Podendo ser esta ser fruto de uma recompra de um multiproprietário inicial ou ainda, fruto de uma herança ou sucessão. Todos aqueles que adquirirem uma fração do todo, se submetem imediatamente a convenção de condomínio averbada em cartório.

Sobre a transferência de propriedade, fica também livre o multiproprietário para realiza-la, uma vez que cada um, detenha o domínio, o uso, o gozo e a disponibilidade inerentes a sua fração temporal, portanto, a transferência não depende da anuência dos demais condôminos, mas sim do informe ao administrador, conforme a previsão constante no art. 1.358-I do código civil, inciso II¹⁰.

A exceção a essa liberalidade, segundo Loureiro (2019) fica por conta da previsão constante na convenção de condomínio, uma vez que, se houver nesta, expressamente previsão sobre o direito de preferência em favor dos demais multiproprietários, estes deverão ser notificados da intenção de venda. Nesse sentido, cumpre frisar que mesmo que, via de regra, não tenha o condômino a obrigação de

⁹ 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.

¹⁰ Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

comunicar os demais sobre a venda, é necessário que o mesmo se atente a disposição exclusivamente da parte que lhe cabe. Sobre o assunto, Tepedino (2019) alerta:

“A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe franqueia a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns.”

O registro permite que o multiproprietário detenha uma segurança jurídica sobre a fração de tempo que lhe corresponde o bem, incluindo direitos hereditários sobre ela, tal qual um bem imóvel em regime tradicional. Isso prova que o objetivo da lei, em suma, é efetivamente adequar o instituto à realidade, facilitando e tornando mais atrativa a aquisição de propriedade nesse regime de condomínio. Isso possibilita que muitas pessoas tenham acesso à aquisição da segunda casa, ou melhor, de um ambiente de lazer próprio, um destino fixo e certo, que traz comodidade e sobretudo bem-estar.

Conclui-se desse modo que a Multipropriedade, por ter sido em sua trajetória, objeto de muitos questionamentos, tornou-se instituto jurídico mantendo a característica inovadora dos tempos de ausência legal, mas em contrapartida enfrenta ainda muitos desafios em sua consolidação como instituto jurídico. Seu objetivo visa garantir a comodidade, a segurança, o lazer e o bem-estar do brasileiro, mas suas controvérsias e incertezas, são ainda um aspecto bastante presente. Por esse motivo, ao abordar a teoria e a aplicabilidade legal do tema, depara-se com a necessidade de tratar dos aspectos práticos. Para tanto, adentra-se a um novo capítulo nesta leitura, visando exposição das lacunas presentes na lei 13.777/2018.

3. APLICABILIDADE PRÁTICA DO INSTITUTO E SUAS CONTROVÉRSIAS

A lei 13.777/2018 procurou superar as incertezas que pairavam o campo da multipropriedade imobiliária no Brasil, inserindo no Código Civil um novo capítulo, responsável pela positivação e regramento do novo instituto. Até então, a multipropriedade representava um vácuo legislativo, sem previsão legal capaz de delimitar formalmente seu regramento, o que a tornava menos atrativa aos empreendedores e possíveis proprietários. Foi com o objetivo de dinamizar o direito de propriedade e sanar as inseguranças jurídicas, que surgiu, na data de 20 de dezembro de 2018, a lei da Multipropriedade imobiliária.

Dentro do cenário jurídico brasileiro, não havia ainda qualquer modelo de propriedade compartilhada, com matrículas diversas, como regulamenta a lei 13.777/18, por essa razão, de fato, o Código Civil recebeu uma grande inovação, voltada ao fomento do turismo, da aquisição da segunda casa e sobretudo, de um aproveitamento do imóvel de férias, que até então nenhum regulamento oferecia. Essas características da Multipropriedade vieram de encontro ao elemento mais importante da propriedade: sua função social. Por essa razão, além da inovação, o instituto trouxe uma ferramenta muito interessante de aquisição de propriedade, que permite que o bem seja aproveitado em seu potencial máximo.

Fala-se toda via de um modelo que já era aplicado no território nacional, mas que não havia previsão legal específica que o tornasse de fato um instrumento jurídico. Com o advento da lei, as previsões constantes nos artigos, inegavelmente esclareceram muitos pontos, todavia, outros, geraram na prática, controvérsias significativas. A exemplo disso, e já adentrando ao assunto principal deste capítulo, cita-se a divisão da fração de tempo entre os herdeiros do multiproprietário falecido, já que com o falecimento do titular da fração (objeto da multipropriedade), surge a necessidade da transmissão desta aos seus herdeiros, para que estes possam vir a atuar na titularidade do bem, ocupando o lugar do de cujus (TARTUCE, 2016).

Nessa hipótese, resta bastante claro que nos casos em que houverem muitos herdeiros, e por consequência, um condomínio necessário entre eles, a divisão dessa fração é inequivocamente prejudicada, e em alguns casos, até mesmo impossível de ser realizada. Pela impossibilidade de haver um desdobre da própria fração de tempo, em novas frações, ficam os herdeiros em uma situação que lhes obriga a ceder o direito de um para outro, ou ainda, alienar a unidade, no seu período correspondente, para um terceiro, para que possam repartir os lucros provenientes desta venda.

É neste sentido que Gonçalves (2018) leciona: “se a coisa é indivisível, o condomínio só poderá extinguir-se pela venda da coisa comum”, por esse motivo o que se encontra é uma única possibilidade de resolução para tal conflito, o que evidencia a limitação bastante expressiva que o instituto sofre no momento de resolver questões como esta. De fato, é um aspecto que não apresenta outras possibilidades de resolução, dado o caráter de divisão do bem, desde a sua constituição, todavia, são nesses pontos que se sobressaem os agravantes da Multipropriedade.

Outra questão pertinente, é a previsão contida no artigo 1.358-T¹¹, também inserido no Código Civil, pela lei da multipropriedade. No artigo em questão, o legislador trata da renúncia da fração temporal em favor do condomínio edilício, que mesmo despersonalizado, poderia, conforme o que sugere o texto legal, figurar como proprietário da fração nos casos de renúncia a seu favor. A doutrina majoritária entende que o condomínio edilício somente poderá pleitear em juízo por meio de representação, dado seu caráter despersonalizado (TARTUCE, 2016), o que viabiliza pequenos conflitos no momento da efetiva aplicabilidade da norma.

Todavia, faz-se necessário considerar: havendo o reconhecimento do condomínio edilício como pessoa jurídica, dotada de personalidade, capaz de figurar como proprietário, seria plenamente cabível a renúncia ou transferência, em questão. Sobre o assunto, Tartuce (2016, p. 1072) assegura que, “o condomínio pode adquirir imóveis dos condôminos inadimplentes”, e, portanto, também poderá adquirir a fração temporal renunciada por um dos multiproprietários. Esse ponto pode gerar confusão no leitor, afinal trata-se aqui de uma limitação imposta pelo legislador, que impossibilita a renúncia de um condômino em face de outro, que não o condomínio. Entende-se neste caso que o legislador gerou uma inconstitucionalidade na tentativa de assegurar uma melhor efetivação econômica da multipropriedade, retirando a intervenção do Estado nas situações que a unidade periódica fique sem dono.

Mesmo que a redação tenha sido realizada na tentativa de afastar a possibilidade de o Estado intervir na multipropriedade, não fica claro ao leitor a razão pela qual essa renúncia translativa fica proibida aos demais condôminos ou ainda um terceiro, que não é multiproprietário. A lei, através do parágrafo único do art. 1.358-C, dispõe que, mesmo que todas as frações do bem pertençam a um mesmo proprietário, a multipropriedade não se extingue automaticamente. Por essa razão, vislumbra-se a plena possibilidade da renúncia a outro, que não o condomínio. Tal possibilidade não está contida em lei.

Schreiber (2019) defende que, a finalidade da redação é preservar a utilização econômica do bem, objeto da multipropriedade, evitando que a fração temporal fique sem titular, ou ainda, que o município a adquira, mas de certo modo, ao tentar se

¹¹ Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.

proteger, o legislador acaba criando um impedimento comprometedor ao instituto. Ainda nesse sentido, tem-se a disciplina legal de que, para haver uma renúncia por parte do multiproprietário, o mesmo deverá estar em dia com todas as obrigações inerentes ao bem, caso contrário, o condomínio poderá se esquivar do recebimento. Na teoria, tudo parece muito justo, todavia na prática, verifica-se que essa limitação pode ser muito prejudicial ao condômino que busca justamente se desfazer do bem, para que sua situação de inadimplência não se expanda, e acaba impedido de solucionar essas pendências.

Todos esses elementos, parecem apontar em uma mesma direção. Ao restringir a renúncia translativa ao condomínio, o legislador acaba deixando de vislumbrar outras possibilidades que se adequam de uma forma bem mais homogênea com a realidade. Ademais, ao limitar o direito de disposição do proprietário, proibindo que este realize outra forma de renúncia, estaria o legislador sendo contrário as faculdades inerentes ao direito de propriedade.

Sobre o assunto, a doutrina de Oliveira (2019) orienta no sentido de que, ao vedar a renúncia abdicativa, o legislador estaria cometendo uma inconstitucionalidade, ofendendo o direito de propriedade, uma vez que, na posição de proprietário, este não pode sofrer restrição em sua faculdade de dispor da coisa, e além disso, não seria justo permitir que o condomínio se utilizasse dessa regra, para enriquecer as custas das renúncias translativas, que obrigatoriamente só podem ser realizadas em seu favor. Por essa razão, evidencia-se que de fato, a previsão legal não suporta as situações práticas da vida real da melhor maneira que deveria, deixando o instrumento jurídico, em partes, descredibilizado.

Outro tema importante dentro da seara das controvérsias do instituto, trata do mobiliário contido dentro do imóvel, objeto da multipropriedade. Conforme a lei é de propriedade conjunta de todos os condôminos, os móveis que se encontrem no interior do bem fracionado. Sobre esse ponto, é necessário tecer um breve aprofundamento. A previsão do Código Civil, a respeito do mobiliário, é no sentido de que, os multiproprietários tem o dever conjunto de conservação sobre os mesmos, e por esse motivo, responderão, caso haja avarias ou danos causados por culpa deles, ou de seus visitantes.

Todavia o elemento culpa, se encontra implícito na previsão contida no inciso II do art. 1.358-J do CC¹², que se detém à responsabilizar o proprietário pelos danos “causados”, bem como o previsto no inciso II do § 2º do mesmo dispositivo, que requisita a ocorrência de um “uso anormal” no momento da danificação do mobiliário. Tudo isso contribui para a esquivia do causador do dano, que encontra muita liberdade para driblar a obrigação de reparo, frente aos demais multiproprietários, o que torna o instituto defasado nesse aspecto.

Ainda sobre a danificação dos móveis, fala-se sobre a deterioração fortuita dos objetos, o que de fato é bastante comum de ocorrer e por essa razão há a eminente necessidade da legislação se preparar para esse tipo de acontecimento. Quando o perecimento de algum objeto, mobiliário, móvel, eletrodoméstico ou eletrônico contido no bem, ocorre, na data em que um dos multiproprietários está usufruindo do bem por direito, é evidente que este não poderá ser responsabilizado individualmente, uma vez que não tenha contribuído para tanto, pois como já fora citado, a deterioração se deu de modo fortuito. Sobre essa questão, Tartuce (2019, p. 1), cede algumas considerações:

“Todavia, no caso de perecimento ou deterioração fortuitos do mobiliário (tudo na vida acaba!), ainda que tal ocorra durante o período de um multiproprietário, o custeio de reposição ou da reparação será do condomínio, que é abastecido financeiramente por todos os multiproprietários mediante o pagamento das contribuições condominiais. Trata-se da aplicação da velha regra do *res perit domino* (a coisa perece para o dono). Por perecimento ou deterioração fortuitos, entende-se aquele que decorre do desgaste natural da coisa ou procede de outros fatos da natureza (um terremoto que devasta a mobília do imóvel-base) ou de terceiros não autorizados (ex.: um bandido que destrói o mobiliário).”

Sendo assim, entende-se que, por não ter causado o dano, como determina a lei, o condômino que estiver na posse do bem, no momento da ocorrência de um dano fortuito, não necessitará despender maiores esforços para a quitação do prejuízo. Embora o regramento se demonstre bastante claro, e democrático, a existência da citada reserva de recursos por parte do condomínio, pressupõe que todos os condôminos contribuam de forma regular para com esse fundo, e por essa razão, questiona-se se o multiproprietário, que não tenha contribuído, de forma correta, para com essa obrigação em especial, também poderá dela se beneficiar. Tal ponto evidencia uma questão pertinente, que dentro da lei, não encontra respaldo, e para tanto, deve-se considerar um importante ponto de estudo.

¹² II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

Não obstante às questões já citadas, dando seguimento a observação das disposições legais, verifica-se a previsão constante no artigo 1.358-R, caput¹³, que prevê a obrigatoriedade da nomeação de um administrador profissional para os imóveis em condomínio edilício, em que esteja instituído o regime da multipropriedade. Todavia, levando em consideração à derivação da multipropriedade, que é o condomínio, observa-se que a redação do artigo 1.347¹⁴ do Código civil, não faz tal exigência, dispondo que a autonomia para a nomeação do administrador é inteira do condomínio, podendo ser este inclusive um estranho a ele não prevendo de forma alguma que o mesmo seja um profissional, o que demonstra a falta de razoabilidade do artigo anteriormente citado.

A exigência realizada pela lei, ao tratar da contratação de um administrador profissional soa como uma inconstitucionalidade, uma vez que, vem a ofender a liberdade profissional e a livre iniciativa. Por ser evidente sua ofensa ao Art. 1º, inciso IV da Constituição Federal¹⁵, autores como Oliveira (2018), entendem que a expressão “administrador profissional” seja interpretada como sendo uma pessoa capaz, que não necessariamente detenha inscrição no conselho profissional de administrador, que poderá ser inclusive o síndico do condomínio edilício em que se encontrar a unidade em questão.

Questão bastante pertinente é cerca da possibilidade de usucapião sobre o imóvel, objeto da multipropriedade. No código Civil, não se encontra previsão expressa sobre essa possibilidade, todavia também não é possível encontrar uma vedação, dessa forma, conclui-se que em princípio, este imóvel, objeto da multipropriedade pode sim, ser usucapido. De encontro com essa ideia Rizzardo (2016) entende que, sempre que o interessado preencher os requisitos da usucapião, terá ele garantido o domínio da propriedade. Sendo assim, o fato dessa propriedade estar sob um regime de multiproprietários, não a exime de ser usucapida.

O que se discute a cerca dessa possibilidade de usucapião, é se esta poderá recair sobre a totalidade do imóvel, ou apenas de uma fração temporal específica.

¹³ Art. 1358-R - O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.

¹⁴ Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

¹⁵ Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;

Tratando da primeira hipótese, depara-se então com a possibilidade de extinção de condomínio a partir da forma de aquisição originária de propriedade (a usucapião), mesmo que o ordenamento jurídico preceitue que a multipropriedade não pode ser extinta. E sobre a segunda hipótese, paira uma dúvida bastante tormentosa. A usucapião tem por requisito, em todos os seus tipos, a posse ininterrupta da coisa (TARTUCE, 2016) desta forma, questiona-se acerca da possibilidade de usucapir uma fração temporal sobre o bem imóvel, sendo que a posse é interrompida assim que a fração expira.

Por esses pontos controvertidos, e demais elementos, é que se encontra a necessidade de estudo e pesquisa sobre o tema. É inequívoco o avanço representado pela promulgação da lei da multipropriedade, todavia, inequívoco também é a presença de lacunas e controvérsias bastante significativas. Muitos desses pontos podem vir a se tornar objeto de discussão na doutrina, que ainda se encontra demasiadamente rala sobre o assunto, haja vista o grande potencial de análise que detém todas as disposições supracitadas. Ademais, a finalidade principal foi a de elucidar aspectos práticos e teóricos que convergem dentro da lei, para que, como forma de estudo, busque-se discutir e dialogar sobre eles.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo buscou verificar a criação, evolução e a aplicação do instituto da Multipropriedade como instituo jurídico no Brasil, tendo em vista que esta é a mais nova temática acrescentada ao Código Civil. Por esse motivo, demonstrou-se ser um tema bastante pertinente, já que muita expectativa se cria sobre as várias possibilidades que essa modalidade de aquisição apresenta.

Sendo assim, para se chegar a uma conclusão acerca dos objetivos propostos, se fez necessário abordar o tema desde a sua formação, até sua evolução dentro do quadro jurídico do país. Com isso, analisou-se desde a consolidação do direito de propriedade, até o surgimento da Multipropriedade e os aspectos que permeiam a sua aplicabilidade prática.

Nesta seara, ao analisar a consolidação do direito de propriedade no Brasil, já que seu surgimento é um marco impossível de ser calculado, depara-se com inúmeras disposições constitucionais, que evoluíram no sentido de garantir a propriedade privada, até chegar nos moldes em que se encontra atualmente na legislação.

O principal elemento, resultado de anos de políticas sociais envolvendo os direitos e deveres dos proprietários, finalmente se consolidou junto a propriedade de

tal modo, que hoje se encontram como sendo dois fatores que não podem ser dissociados: Função Social e propriedade. A necessidade do cumprimento de função social agregou a propriedade a garantia necessária, para que além do direito o proprietário detenha um dever sobre o bem.

A busca pelo cumprimento de função social foi levada tão à risca pelo direito brasileiro, que novas modalidades de propriedade surgiram, de forma a dar o maior aproveitamento possível do bem, garantindo que ele fique o menor período de tempo possível, sem ser utilizado e desfrutado conforme sua destinação principal. Uma dessas novas modalidades é o tema principal do presente trabalho: A multipropriedade.

A multipropriedade surgiu discretamente no direito brasileiro, sem nenhuma disposição legal, seguindo apenas o modelo americano denominado “time-sharing”. Por não possuir previsão legal, mesmo que fosse muito atrativo, o novo modelo de aquisição de propriedade não atraiu muitos investidores, devido à falta de segurança jurídica, o que chamou a atenção do legislador, que no ano de 2018, promulgou a nova Lei da Multipropriedade (nº 13.777/18).

Com o advento da lei, muitas disposições soaram estranhas ao que era costumeiramente aplicado no Brasil, denotando muitas dúvidas e controvérsias aos multiproprietários e juristas que já haviam se habituado ao modelo antes da sua positivação. Tais controvérsias geraram incompatibilidades entre a vida prática e a disposição legal, o que enseja muitos questionamentos e por essa razão, merecem um olhar mais cauteloso por parte dos doutrinadores e estudiosos do tema.

Em virtude de todo o exposto, conclui-se que, apesar de muito ter contribuído para evolução do direito, cumprimento da função social da propriedade, inovação dos dispositivos e instrumentos jurídicos, o instituto da Multipropriedade se apresenta ainda muito recente e portanto, muito questionável, alvo de muitas críticas e interpretações controvertidas. A vida prática, sabe-se, é imprevisível, todavia qualquer legislação ao ser criada deve se preocupar com a funcionalidade do dispositivo que está criando, o que parece não ocorrer com a lei 13.777.

Sendo assim, o que se extrai é que na teoria, tudo é muito correto e democrático, mas como já citado, a vida prática exige que a legislação consiga, dentro de suas limitações, acompanhar o passo da outra, caso contrário o objetivo de criar um dispositivo legal para facilitar a usabilidade do instituto, vai por água abaixo. A incoerência da lei com o cotidiano faz com que a segurança jurídica enfraqueça,

tornando um modelo promissor e contemporâneo em uma modalidade descredibilizada.

REFERÊNCIAS

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito civil. Reais**. 5. reimp. Coimbra: Coimbra, 2000.

BRASIL. **Constituição (1824)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm. Acesso em: abril, 2020;

BRASIL. **Constituição (1891)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm. Acesso em: maio, 2020;

BRASIL. **Constituição (1946)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: maio, 2020;

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BONAVIDES, Paulo; ANDRADE, Paes de. **História constitucional do Brasil**. 8 ed. Brasília: OAB editora, 2006.

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Disponível em www.planalto.gov.br. Acesso: maio, 2020.

BERCOVICI, Gilberto. **A Função Social da Propriedade**. In: Constituição Econômica e Desenvolvimento, uma leitura a partir da Constituição de 1988. São Paulo: Malheiros, 2005.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. **Direito das Coisas**. 28 ed. São Paulo: Saraiva 2013

GOMES, Laurentino. **1808 – Como Uma rainha louca, um príncipe medroso e uma corte corrupta enganaram Napoleão e mudaram a História de Portugal e do Brasil**. 2ª reimpressão. São Paulo: Editora Planeta do Brasil, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18**. Revista Jusbrasil, [s.l], 17 de janeiro de 2019. Disponível em:

<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei13777-18>. Acesso em: 30 outubro de 2020.

SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de Direito Civil**, 2ª edição, Rio de Janeiro, Livraria Freitas Bastos S.A., 1962, vol. VI.

TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016.

TARTUCE, Flavio. **Considerações Sobre a Recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2008): Principais Aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos**. GenJuridico, 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2018/12/26/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade-ou-da-time-sharing-lei-no-13-777-2008-principais-aspectos-de-direito-civil-de-processo-civil-e-de-registros-publicos/> . Acesso em: 09/10/2020.

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

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. Conjur, 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario> . Acesso em: 19/10/2020.

TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária**. 1. ed. São Paulo: Saraiva. 2017. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf Acesso em: 28/10/2020 . Acesso em: 28/10/2020.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: reais**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

VIEGAS, Cláudia Mara A. R.; PAMPLONA, Rodolfo. **A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA À LUZ DA LEI 13.777/2018**. Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 75, pp. 91-118, jul./dez. 2019. Disponível em: <file:///D:/TFG%20II/Artigo%20Pamplona.pdf>. Acesso em: 26/10/2019.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil – Introdução ao direito civil**. 17ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2002.