

**FACULDADE DE DIREITO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - FDCI  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**ANIQUELI DA SILVA BRITES**

**A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO**

**CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM-ES  
2017**

ANIQUELI DA SILVA BRITES

**A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO**

Monografia apresentado à Faculdade de Direito de Cachoeiro de Itapemirim - FDCI como requisito para elaboração do obtenção do grau de Bacharel em Direito.  
Orientador: Prof. Larissa Vargas

CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM-ES

ANIQUELI DA SILVA BRITES

**A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO**

Monografia apresentada ao curso de Direito na Faculdade de Direito de Cachoeiro de Itapemirim – FDCI, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovada em \_\_\_\_ de setembro de 2017.

COMISSÃO EXAMINADORA

---

Prof<sup>a</sup> Esp. Larissa Vargas

---

Prof<sup>o</sup>

---

Prof<sup>o</sup>

Dedico aos meus pais que sempre estiveram ao meu lado e ao meu eterno companheiro, Leilson e meu filho, Benicio.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente ao meu Deus que abriu as portas para que conseguisse esta oportunidade e sempre me deu forças, ânimo e vigor para trilhar esta caminhada tão importante em minha vida.

A minha amada família que me apoiou durante essa caminhada.

Ao meu amado esposo, Leilson, e filho, Benicio, presentes maravilhosos que Deus me deu para estarem do meu lado me complementando e me fazendo feliz.

Aos amigos conquistados na Faculdade, que estarão eternamente guardados em minha memória.

Aos meus professores, principalmente a minha orientadora, pelo direcionamento na conquista do saber.

*“Medir é entender, entender é ganhar conhecimento, ter conhecimento é ter força, desde o começo dos tempos. O que torna o homem diferente dos outros animais é nossa habilidade de observar, medir, analisar e usar essa informação para causar mudanças”.*  
(James Harrington)

BRITES, Aniqueli da Silva. **A multipropriedade no direito brasileiro**. 2017. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade de Direito de Cachoeiro de Itapemirim – FDCI, Cachoeiro de Itapemirim, 2017.

## RESUMO

A multipropriedade é um fenômeno, no contexto brasileiro, ainda considerado novo. Sendo considerado como uma habitação de caráter temporal acaba se aproximando do conceito do direito de propriedade. Devido a isso, no ordenamento jurídico, existem diversas dúvidas quanto a sua classificação como direito real. A principal dificuldade encontrada é a limitação da não existência de lei específica que trata sobre o tema e sua aplicabilidade, deixando margem para diversas interpretações distintas. O presente trabalho visará abordar o tema multipropriedade com foco na imobiliária, aproximando-o do direito real de propriedade e considerando o seu trato no direito brasileiro. Para o estudo e construção do mesmo houve uma preocupação em realizar pesquisas de caráter bibliográfico com relação ao direito de propriedade e multipropriedade, e também houve uma procura em saber como a justiça brasileira está tratando o conceito através do estudo de um julgado do Superior Tribunal de Justiça, e se há a possibilidade do tema ter uma lei específica futuramente.

**Palavras-chaves:** Multipropriedade, propriedade, direitos reais, multipropriedade imobiliária, time sharing.

BRITES, Aniqueli da Silva. **A multipropriedade no direito brasileiro**. 2017. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade de Direito de Cachoeiro de Itapemirim – FDCI, Cachoeiro de Itapemirim, 2017.

### **ABSTRACT**

Multipropriety is a phenomenon, in the Brazilian context, still considered new. Being considered as a temporary housing ends up approaching the concept of property rights. Due to this, in the legal order, there are several doubts as to its classification as real right. The main difficulty found is the limitation of the non existence of a specific law that deals with the subject and its applicability, leaving room for several different interpretations. The present work will focus on the subject of multi-property with a focus on real estate, bringing it closer to real property rights and considering its treatment in Brazilian law. For the study and construction of the same, there was a concern to carry out research of a bibliographic character in relation to the right of property and multipropriety, and there was also a search on how the Brazilian justice is treating the concept through the study of a judgment of the Superior Court of Justice, and whether there is a possibility of the subject having a specific law in the future.

**Keywords:** Multipropriety, property, real rights, real-time property, time sharing.



# SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO .....	10
2 DIREITO DE PROPRIEDADE .....	11
2.1 Noções sobre a propriedade .....	11
2.2 Características da propriedade .....	14
2.3 Atributos da propriedade .....	15
2.3.1 Direito de uso .....	15
2.3.2 Direito de gozo .....	16
2.3.3 Direito de disposição .....	16
2.3.4 Direito de reaver .....	17
2.4 Numerus Clausus e tipicidade dos direitos reais .....	17
3 MULTIPROPRIEDADE .....	19
3.1 Conceito .....	19
3.2 Origem .....	21
3.3 Natureza Jurídica .....	23
3.4 Multipropriedade imobiliária .....	25
3.4.1 Multipropriedade temporal ou periódica .....	26
3.4.2 Multipropriedade condominial .....	26
3.4.3 Multipropriedade como direito real .....	27
4 TRATAMENTO JURÍDICO A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO .....	29
5 CONCLUSÃO .....	36
11 REFERÊNCIAS .....	37

## 1 INTRODUÇÃO

Bem se sabe que o Brasil é um país com muitos pontos turísticos e que a oferta de serviços voltados para a exploração do turismo acaba movimentando boa parte da economia. Muitos desejam desfrutar daqueles pontos turísticos que mais lhe atraem em seus períodos de férias ou descanso sem fazerem altos investimentos. Para isso, muitos recorrem às propriedades espaço-temporal, mais conhecidas como multipropriedades.

A principal característica da multipropriedade é o aproveitamento do espaço de um determinado imóvel de forma que diversos consigam desfrutar do mesmo em um tempo específico e pré-determinado.

Apesar de existirem diversos tipos de multipropriedade, a que tem prevalecido no ordenamento jurídico brasileiro é a imobiliária. Porém há uma lacuna e diversos desafios são enfrentados quando a regulamentação dos direitos que são garantidos a quem possui uma multipropriedade como uma segunda propriedade.

O presente trabalho a ser desenvolvido visará mostrar a relação da multipropriedade com a propriedade. Além disso, existe um interesse muito grande em se mostrar quais os desafios enfrentados para se relacionar os assuntos, multipropriedade e propriedade.

O trabalho visará também destacar qual a classificação para a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária dentro do direito de propriedade, já que por não existir ordenamento jurídico específico existe esta uma grande dificuldade de aplicação do tema no Direito brasileiro. E também será realizado um estudo de um caso no Superior Tribunal Federal que abriu portas para um novo entendimento sobre o assunto.

## 2. DIREITO DE PROPRIEDADE

### 2.1 Noções sobre a propriedade

Segundo Coelho (2012) a propriedade configura-se juridicamente quando um indivíduo apropria-se da natureza para pô-la a serviço de suas necessidades e desejos, se tornando dono desta coisa.

A propriedade segundo Rizzardo apud Avvad (2006) é uma questão relativamente antiga, pois desde os primórdios da história o homem começou a delimitar espaços e territórios em caráter transitório e grupal segundo suas necessidades de subsistência.

“A propriedade é o resultado da soma de diversas faculdades, sendo certo que quando uma ou algumas delas se afastam do proprietário surgem os demais direitos reais” (Simão e Bunazar, 2009, p. 36).

Propriedade é

(...) o direito, excludente de outrem, que dentro dos limites do interesse público e social, submete juridicamente a coisa corpórea, em todas as suas relações (substância, acidentes e acessórios), ao poder da vontade do sujeito, mesmo quando, injustamente, esteja sob a detenção física de outrem ( FRANÇA apud ALMEIDA, 2006, p. 5).

Do Direito romano o termo propriedade adveio de *proprietas*

com o significado de referência à qualidade de ser própria a casa, de pertencer de modo absoluto e exclusivo ao proprietário. O termo *dominium* passou a exprimir o poder do proprietário sobre a coisa que lhe pertencia, ou a soma de poderes que lhe competia (RIZZARDO apud AVVAD, 2006, p. 54).

Segundo Coelho (2012) dois marcos destacaram o surgimento do direito de propriedade.

O primeiro, segundo seus argumentos, foi a Revolução Francesa em 1789, onde o direito de propriedade foi proclamado como natural, ilimitado e individualista, sendo declarada a propriedade como um direito “inviolável e sagrado”.

O segundo marco, segundo os mesmos argumentos de Coelho (2012), é a flexibilização a que se obrigou o Estado capitalista ao longo do século XX para sobreviver ao avanço do socialismo. Neste período se deixou de lado a ideia de algo para se satisfazer desejos egoístas, e a propriedade começou a ser considerada algo relacionado ao interesse público, que deveria atender a uma função social (Savatier apud Coelho, 2012).

No Direito brasileiro a propriedade tem sido protegida pela Constituição de 1988 como um direito fundamental que atenderá a sua função social (art. 5º, XXII e XXIII).

Segundo Grau apud Mattietto (2005) pelo princípio constitucional o direito de propriedade se renova e a titularidade assume formas distintas, não reduzidas somente a um instituto jurídico, mais um conjunto que envolve a propriedade privada, de valores mobiliários, intelectual, de solo, entre outras.

Para complementar, O Código Civil de 2002, diz que

o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (art. 1.228, § 1º).

Diante do exposto, fica claro que a propriedade assume finalidades econômicas, onde visa melhorar as condições econômicas de um país; sociais já que para um indivíduo ter dignidade ele precisa do mínimo possível para viver, e um dos requisitos mínimos é a moradia; e até ecológicas, pois a propriedade tem de existir de forma a não destruir o meio ambiente e sim de mantê-lo.

Coelho (2012) ainda deixa claro que a questão da função social não leva em consideração apenas os interesses de um particular, no caso o dono da

propriedade, mais também prestigia os interesses dos não proprietários que também gravitam em torno da coisa objeto do direito.

Conforme percebido, a função social é um dos princípios fundamentais dentro da Constituição que norteia a propriedade privada, sendo assim, incide sobre o conteúdo do direito, sobre seu reconhecimento, sua atribuição e sua razão de garantia (Mattietto, 2005).

“A propriedade coexiste com fins não-proprietários e mesmo não-patrimoniais, mormente os voltados à satisfação do princípio da dignidade da pessoa humana” (Mattietto, 2005). Sendo assim, a função social da propriedade visará garantir a dignidade da pessoa humana trazendo ao individuo condições a plena sobrevivência de maneira digna, e não somente protegendo os interesses de um grupo, os dos proprietários.

“A partir do momento em que o ordenamento jurídico reconheceu que o exercício dos poderes do proprietário não deveria ser protegido tão-somente para satisfação do seu interesse, a função da propriedade tornou-se social” (Gomes, 2008, p.125).

Considerando ainda o principio da função social é importante destacar

A propriedade deixou de ser direito subjetivo do individuo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária ou imobiliária; a propriedade implica para o detentor da riqueza a obrigação de emprega-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mais um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às que deve responder (DUGUIT apud GOMES, 2006, p. 126).

Segundo Monteiro apud Avvad (2006) o direito de propriedade é considerado o direito real por excelência e em um conceito mais atual e amplo, a propriedade pode envolver bens corpóreos (imóveis) e incorpóreos (autorais, de imagem).

Os direitos reais são: o direito real sobre coisa própria que é o de propriedade propriamente dito; e os direitos reais sobre coisas alheias que se dividem em direito de gozo (enfiteuse, superfície, servidões, usufruto, uso e habitação), direito de

aquisição (direito do proeminente comprador de imóvel) e direito de garantia (penhor, hipoteca e anticrese) (Simão e Bunazar, 2009).

Quando todas as faculdades (uso, gozo, disposição e reivindicação) estão reunidas na pessoa do proprietário a propriedade é considerada plena. Quando algumas das faculdades se ausentam, trata-se de uma propriedade limitada, um exemplo é o proprietário do imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade (o bem em si não pode ser doado, vendido ou permutado) faltando desta forma a faculdade de dispor (Simão e Bunazar, 2009).

Dantas apud Avvad (2006, p. 55) acrescenta sobre a propriedade que com relação a ela o proprietário pode decidir tudo relacionado a ela:

“pode por conseguinte, usá-la, pode aproveitar suas utilidades, pode até mesmo destruí-la e pode dar um fim ao seu direito transferindo-o ao patrimônio de outrem. Por isso a propriedade é o direito em que a vontade do titular é decisiva para a coisa, sobre todos os seus aspectos”.

## **2.2. Características da propriedade**

Segundo Avvad (2006, p. 55) e Gomes (2008, p.110) as principais características da propriedade como direito real são:

- a) Oponibilidade: esta característica impõe a todas as pessoas um dever de abstenção em relação ao objeto.
- b) Poder absoluto: o titular detém poder absoluto sobre a coisa podendo dispor de seu objeto de direito quando lhe convém e considerando as limitações descritas em lei. Esta é uma característica interna, já que ele pode agir de acordo com as faculdades que possui sobre o direito conforme sua vontade.

“Significa que o proprietário pode fazer o que lhe aprouver com a coisa, e sim que pode opor a todas as pessoas do universo o seu direito, impedindo-as ou reprimindo-as caso perturbem seu exercício” (Simão e Bunazar, 2009, p.37)

- c) Exclusividade: um dos mais importantes características, e diz respeito à capacidade que o proprietário tem de excluir as demais pessoas de atuação sobre o bem a ele conferido. Ninguém pode usar, gozar, tirar qualquer tipo de proveito do bem sem que o titular reconhecido o permita.

“O proprietário exerce seu direito sobre o bem com a exclusão de qualquer outra pessoa, ou seja, não é possível que duas ou mais pessoas sejam proprietárias do mesmo bem, na mesma proporção e ao mesmo tempo” (Simão e Bunazar, 2009, p.37).

- d) Perpetuidade: o titular tem o direito sobre sua responsabilidade por duração ilimitada, só deixará de ser perpétua se assim o desejar e atribuir a outro.

Significa que o decurso do tempo, por si só, não é capaz de retirar da esfera jurídica de alguém o direito de propriedade. Isso não quer dizer que a propriedade só sai das mãos do titular quando ele quiser, pois há variadas hipóteses em que sua vontade é desprezada pelo ordenamento jurídico, como é o caso, por exemplo, da usucapião e da desapropriação (Simão e Bunazar, 2009, p.38).

- e) Elasticidade: podem ser contraídas no exercício do direito conforme se agreguem ou retirem determinadas faculdades.

## **2.3 Atributos da propriedade**

Os atributos, também denominados faculdades estão descritos no art. 1228 do Código Civil que diz: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

### **2.3.1 Direito de uso**

Segundo Avvad (2006) é a faculdade que o proprietário tem de usar o bem em toda a sua plenitude e sem mudança das características do mesmo da forma que lhe convém, em benefício próprio ou de terceiros. Podendo também deixar de usar se assim lhe aprouver.

Para Coelho (2012) usar é o poder que o proprietário tem de desfrutar dos proveitos proporcionados pelos bens.

Porém este poder de uso do bem não é ilimitado. O proprietário no uso tem que sempre considerar a função social, ou seja, se o uso do bem pode acarretar prejuízos a terceiros. O limite para o uso de um bem é não usá-lo de forma abusiva de forma a prejudicar ou ferir o direito de outrem (Coelho, 2012).

O uso “é a faculdade que tem o titular de colocar o bem a seu serviço, desde que não cause danos a terceiros e nem infrinja a Lei” (Fiuza, 1998).

### **2.3.2 Direito de gozo**

Segundo Avvad (2006) apesar se parecer com o uso, é distinto, pois envolve o aproveitamento dos frutos que a coisa em si proporciona.

Pelo atributo gozo o titular tem plenos poderes de utilização econômica do bem, direta ou indiretamente, já que o mesmo envolve fruição dos frutos e poderes inerentes ao direito em si (Gomes, 2008).

Fruir ou gozar é obter todas as vantagens que a coisa proporcione. Pode conter em si o direito de usar. Normalmente, quem frui, usa. Mas nem sempre. Quem aluga imóvel a terceiros apenas frui, ou seja, recebe aluguéis, mas não usa; quem usa é o inquilino (FIUZA, 1998, acesso em 2017).

### **2.3.3 Direito de disposição**

Segundo Avvad (2006) este atributo envolve o poder do titular sobre a coisa ou bem, pois o mesmo poderá consumi-la, aliená-la, submetê-la a serviço de outrem no momento que lhe parecer oportuno e de acordo com sua vontade.

Dispor é, a seu turno, comumente usado no sentido de desfazer-se, seja pela venda, doação, abandono, renúncia, destruição etc. Contudo, o verbo tem sentido muito mais amplo. Dispor significa, na verdade, dar aplicação, dar emprego, finalidade, destino. Assim é que, se sou locatário de imóvel para fins residenciais, não posso explorar comércio nele, por não ter o direito de dispor livremente do imóvel. O dono, todavia, pode nele residir ou explorar comércio, como queira. Em poucas palavras, o dono pode dispor



do bem como lhe apeteça, respeitados os limites da Lei (FIUZA, 1998, acesso em 2017).

A disposição é o poder que o proprietário tem de destruir, seja total ou parcialmente o bem objeto de sua propriedade, alterar suas características físicas ou abandoná-lo abrindo mão de seu interesse pelo mesmo. Somente “o dono pode fazer da coisa o que quiser e bem entender, incluindo sua destruição física e o descarte ao lixo. Em princípio, o único senhor do interesse de manter ou conservar a coisa é o proprietário” (Coelho, 2012).

#### **2.3.4 Direito de reaver**

Segundo Avvad (2006) é a capacidade que o titular do direito possui de recuperar ou reivindicar o mesmo se assim alguém se apropriar dele indevidamente.

Convém destacar que o direito de reaver não se dá de qualquer maneira, para recorrer ao mesmo o proprietário realizar a reivindicação de seu direito de posse através de ação judicial. Somente assim ele conseguirá legitimar a posse sobre o uso da coisa enquanto o juiz não concedeu decisão (Coelho, 2012).

#### **2.4 *Numerus Clausus* e tipicidade de direitos reais**

O direito de propriedade é o principal direito real e o mais completo, ele é direito real por excelência, pois nele fica claro o entendimento de que um bem pertence de um modo exclusivo e absoluto ao seu proprietário, ele tem poder sobre o respectivo objeto. Do direito de propriedade se desmembra os demais aditivos de domínio (Avvad, 2006).

O direito real deve apresentar algumas características, e dentre elas estão o *numerus clausus* e a tipicidade de direitos reais. Sem as mesmas fica complicado a classificação de um direito dentro da propriedade como real ou não.

Pela característica da tipicidade os direitos reais devem estar explícitos claramente em Lei como tais (Avvad, 2006).

A tipicidade exige que para um direito ser considerado real ele deve estar previsto em lei para que possa ser instituído com fundamento e assim o proprietário manifesta sua vontade de incorrer ao mesmo. Porém “não é indispensável que esteja especificamente relacionado no dispositivo que elenca as principais hipóteses de direito real” (Coelho, 2012).

O *numerus clausus* é uma característica que está intimamente ligada a tipicidade, pois declara que a existe uma relação que limita quais são os direitos reais (Ulhoa, 2012). Ou seja, haverá em numero determinado quais são os direitos reais, e estes virão especificados na lei (Fiuza, 1998).

O *numerus clausus* é um desafio atualmente, pois estamos em constantes mudanças, e sempre existe um bom número de direitos sendo criados ou modificados visando atender corretamente as necessidades da vida cotidiana, sem necessariamente estar previsto em leis específicas (Lima, 2007).

Lima (2007) ainda acrescenta que o *numerus clausus* não pode ser um obstáculo para recepção de novos direitos reais que venham a surgir conforme as necessidades sociais e econômicas, sendo assim o sistema precisa ter flexibilização para aceitar novos direitos que não prejudiquem a ordem pública.

A maior crítica à adoção da forma livre de criação dos direitos reais (*numerus apertus*) se dá pelo fato de que é impossível prever as formas variadas e criativas de direitos reais, o que poderia colocar em risco o mercado, gerando insegurança jurídica aos negócios imobiliários tradicionalmente conhecidos como sérios e sólidos. É preciso prever os direitos reais com certa segurança e brevidade, quer para antever os efeitos que possam ser produzidos, quer para estabilizar relações jurídicas (MELO, 2011).

As características *numerus clausus* e tipicidade de direitos reais são as principais que tem dificultado a caracterização e classificação de novos direitos no ordenamento jurídico brasileiro. Porém as mesmas devem ser repensadas, pois como já foi dito, a realidade poderá sempre prever novas formas de direitos reais, e o Direito brasileiro tem de estar aberto a estas novas possibilidades, claro que sempre considerando sua real aplicabilidade, ocorrência e impacto social.

### 3. MULTIPROPRIEDADE

#### 3.1 Conceito

Segundo Tepedino (1993, p.1)

o termo multipropriedade designa se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da mesma coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

A multipropriedade segundo Lima (2007, p. 76) “é uma modalidade de propriedade e, principalmente, forma de se conseguir uma segunda residência que possa ser usada no período de férias”.

A multipropriedade também pode ser denominada propriedade espaço-temporal, tem sua origem na década de 60, nos Estados Unidos, como forma societária, e paralelamente, na França sob forma de condomínio (LIMA, 2007).

Segundo Vílchez apud Saraiva e Rocha (acesso em 2017) o conceito de propriedade espaço temporal, também denominada propriedade quadridimensional, defende a idéia de que uma quarta dimensão pode ser considerada como limite intrínseco ao objeto de domínio. Considera-se, com isso, a largura, o comprimento, a profundidade/altura do espaço, porém também se considera o fator tempo.

Por esta teoria destacada por Vílchez (Saraiva e Rocha, acesso em 2017), a multipropriedade imobiliária é um espaço onde cada direito individual da propriedade em questão é repartida no período de tempo de aproveitamento da coisa para cada multiproprietário.

Segundo Rodal apud Saraiva e Rocha (acesso em 2017) o desejo de um multiproprietário aumentar seu período de fruição e gozo da propriedade viola diretamente o direito do multiproprietário subsequente a ele. Sendo assim, a invasão do lapso temporal do outro é o mesmo que invadir o terreno do vizinho.

O sistema de uso temporário de propriedade, o time sharing, permite o uso bastante eficaz de um determinado bem por uma pluralidade de pessoas. Por meio dele, o indivíduo adquire a propriedade de uma unidade, em conjunto com outros proprietários, passando a ser dono do imóvel por uma fração de tempo, na qual ele poderá usar e gozar do imóvel de forma exclusiva. (HÜBERT, 2009, p. 92).

Segundo Oliveira Júnior e Christofari apud Melo (acesso em 2017)

Relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, coisa essa repartida em unidades fixas de tempo, de modo a permitir que diversos titulares possam utilizar-se daquela coisa com exclusividade, cada um a seu turno, de maneira perpétua ou não.

“A multipropriedade é uma propriedade coletiva” (Lima, 2007, p. 79). Esta propriedade coletiva não trás a ideia de uma propriedade que é compartilhada ao mesmo tempo por diversas pessoas e sim de que o espaço é dividido sim por pessoas diferentes, mais por uma fração de tempo específica com exclusividade por cada um destes multiproprietários. Sendo assim, em cada fração de tempo especificada o multiproprietário fará uso do espaço sem terceiros o invadindo e tirando seu direito de uso e gozo.

Segundo Lima (2007) as multipropriedades são uma forma de segunda residência, suas ocorrências são muito comum em zonas turísticas ou de veraneio. Nestes tipos de propriedades o proprietário tem o direito de usufruir de determinado imóvel, na maioria das vezes um apartamento, por um período pré-determinado ao ano e uma vez a cada ano.

"Pelo time sharing, todos os multiproprietários são considerado a condôminos de uma mesma unidade autônoma, fixando-se em instrumento específico os períodos temporais em que cada condômino terá direito a usar do bem" (Hübert, 2009, p. 92).

A principal característica das multipropriedades é que

cada co-proprietário tem direito exclusivo e perpétuo de utilizar determinado imóvel pertencente a todos, por um tempo determinado, em uma época do ano também determinada e todos anos. O adquirente desta forma de propriedade tem o gozo periódico, estabelecido no momento da aquisição (LIMA, 2007, p.80).

Na multipropriedade cada proprietário, também denominado multiproprietário, tem o direito de utilizar o imóvel nos períodos prefixados e também de utilizar todas as partes comuns da edificação (Leyva apud Lima, 2007).

O elemento principal da multipropriedade é a periodicidade, ele confere um direito de gozo de maneira particular por ser temporal, e também “é um direito que surge todos os anos, de uma forma cíclica e que tende a ser perpétuo” (Lima, 2007, p. 80).

### 3.2 Origem

Segundo Avvad (2006, p.165) a multipropriedade “foi criada visando, essencialmente, ao compartilhamento de hotéis, apart. hotéis e residências temporárias ou de veraneio, ou seja, a 2ª casa”.

A denominação multipropriedade teve origem, com este conceito, na França, em 1967, da expressão *multipropriété* usada pela *Société des Grands Travaux de Marseille* como forma para designar um condomínio em propriedade espaço-temporal nos Alpes. Esta expressão multipropriedade é motivo para controvérsia porque ele foi usado desta forma como o nome de uma sociedade na França.

Devido a isto, juristas e promotores imobiliários buscaram outros nomes para designar esta forma de propriedade, porém com o uso acentuado da expressão e por questão de uniformidade a mesma assim se fixou (Lima, 2007).

O próximo país que utilizou o conceito foi a Itália, denominando o mesmo como *proprietà spazio-temporale* (Melo, acesso em 2017).

Logo após o conceito foi se difundindo. Em Portugal recebeu a denominação de direito real de habitação periódica, na Espanha de multipropriedade e Estados Unidos, conceito pelo qual até hoje é muito conhecido, de time-sharing (Melo, acesso em 2017).

Na Itália, em 09 de novembro de 1998 foi aprovado o decreto legislativo 427 que surgiu para regulamentação do compartilhamento de tempo (time share). O presente decreto introduziu no ordenamento jurídico o contrato de timeshare. Nele é afirmado que o contrato tem duração de três anos, não menos que isso, onde se efetua um pagamento de um montante fixo, e com isso se fornece ou transfere, ou se prometem fornecer ou transmitir um direito real sobre o uso de um ou mais bens imóveis por um período do ano há menos de uma semana determinado. (*Filippelli*, acesso em 2017).

Na Espanha, ainda hoje, o conceito de multipropriedade é muito forte, já que o mesmo é um país com foco turístico muito grande. E devido a isso, é interessante se analisar as características do regime de aproveitamento de turnos, nome muito comum entre os espanhóis para o conceito de multipropriedade.

Dentro do Direito espanhol existe até uma lei específica que trata do assunto, Lei 42, de 15/12/1988, e de acordo com a jurisdição este regime de aproveitamento de turnos tem uma forte tendência a ser considerado um direito real com características de direito pessoal. Dentre as características citadas por Melo (2011) estão: o fato de as partes poderem decidir sobre a natureza jurídica do direito no momento de elaboração do contrato onde se descreve até onde os direitos serão transmitidos ou não aos herdeiros; o fato de se poder adotar seguro obrigatório do imóvel contra terceiros visando proteger o consumidor. Sendo assim, na Espanha, a multipropriedade pode ser considerada direito real se assim constar no contrato (Melo, 2011).

Outro país que merece ser analisado é Portugal, onde a tendência da multipropriedade ser tratada como um direito real é muito forte. Segundo Melo (2011) a multipropriedade é um conceito conhecido como habitação turística. Esta habitação está limitada a certo período de cada ano; é perpétuo, porém pode ser limitado de acordo com a vontade das partes, não inferior a 15 anos; é constituído por escritura pública; deve ser registrado no respectivo Registro de Imóveis; e pode ser transmitido aos herdeiros em caso de falecimento do detentor do direito.

As multipropriedades surgiram, principalmente, devido à necessidade de se tornar esta segunda residência mais barata tanto para o construtor da mesma, como para o adquirente. E também pelo fato das crises hoteleiras, maior mobilidade da população e imigração de turistas de uma zona a outra estes tipos de propriedades acabam se tornando mais comuns e necessários (Lima, 2007).

No Direito brasileiro não existe lei específica que trata das multipropriedades. Devido a isso e pelo o Código Civil de 2002 não tratar especificamente deste assunto, o regulamento que auxiliará o uso deste tipo de propriedade será o que trata sobre o condomínio tradicional e edifício com algumas adaptações (Hübert, 2009).

Segundo Marcelino (2013) no mundo hoje, existe “duas grandes operadoras de intercâmbio do *time-sharing*, a Interval International e a RCI”.

A RCI pertence à Hospitality Franchise Systems, conglomerado americano que reúne treze companhias, em sua maioria cadeias de hotéis como o Days Inn e Howard Johnson, e tem entre os *resorts* afiliados redes como Ramada, Knights Inn, Wingate Inn etc., totalizando dois milhões e trezentas mil famílias associadas.

A Intercal International pertence a uma holding composta por algumas redes de hotéis, como Marriott, Hyatt, Disney e Carlson, e conta com cerca de mil e seiscentos empreendimentos em mais de sessenta países, envolvendo as maiores cadeias hoteleiras mundiais, como Sheraton, Hilton, Holiday Inn, Ramada Meliá, totalizando um milhão de famílias associadas e movimentando cerca de US\$ 4,3 bilhões por ano. No Brasil são vinte e oito estabelecimentos credenciados (MARCELINO, 2003).

“A Organização Mundial de Turismo (OMT) reconhece o *time-sharing* como a modalidade de maior desenvolvimento na indústria turística” (Marcelino, 2003).

### **3.3 Natureza jurídica**

A natureza jurídica da multipropriedade imobiliária é um tema ainda controverso.

Independente da natureza jurídica que se pretende atribuir a multipropriedade, certo é que no Brasil a sua afirmação carece de inequívoca reconstrução, que torne claro o direito do adquirente, seus limites e dimensão de seus poderes, evitando uma compreensível desconfiança de quantos venham por ela se interessar (TEPEDINO apud AVVAD ,2006, p. 167).

Porém pelo que já é possível perceber de acordo com alguns doutrinadores e estudiosos sobre o assunto, mesmo controversa e com algumas lacunas que ainda necessitam de legislação para auxiliar, ela se encaixa no grupo dos direitos reais.

Segundo Albuquerque Junior (2006) na multipropriedade existe um direito real, que surge da regulamentação convencional do uso compartilhado de um imóvel, durante um período específico do ano, em que o multiproprietário possui sobre sua fração temporal domínio, gozo e uso pleno e exclusivo.

A natureza jurídica da multipropriedade consiste em ser uma propriedade temporal. Ela “é uma propriedade que tem um início e um fim preestabelecidos” (Lima, 2007, p. 81). Dentre as características que possibilitam a definição deste direito estão (Lima, 2007, p. 80 e 81):

- a) O conteúdo do direito de propriedade é o uso e desfrute de um bem de modo pleno e exclusivo, devendo sempre recair sobre um bem infungível para que seja possível seu desfrute por diversos períodos anuais: pelos princípios da exclusividade e plenitude o multiproprietário, pelo período de tempo de gozo da sua fração de uso do espaço, tem exclusividade de uso podendo aproveitar o bem conforme lhe é previsto e em toda sua totalidade;
- b) É necessária a predeterminação do período de desfrute anual por cada um dos proprietários, podendo ser fixados os dias de desfrute de cada um ou existir uma tabela rotativa de uso: a forma de uso, suas limitações e o período de fruição é tudo especificado em documento ou contrato garantindo ao multiproprietário direito real sobre o uso do imóvel, protegendo desta forma o mesmo quando não estiver em seu período de uso da sua fração espaço-temporal do imóvel;
- c) Devem ser propriedades perpétuas: por esta característica independente do período a ser gozado, o multiproprietário não perde o direito de usufruir da mesma no período pré fixado, pois está tudo determinado e destacado em contrato ou documento;



- d) Reconhecimento da transmissibilidade dos direitos, *inter vivos* e *mortis causa*, por não poder existir um multipropriedade com caráter personalíssimo.

Em se tratando da natureza jurídica a multipropriedade se reverte de um duplo aspecto: multipropriedades imobiliárias e multipropriedades societárias. As multipropriedades societárias estão citadas apenas a título de conhecimento e não será tema a ser tratado no presente trabalho, devido ao fato de a mesma se encaixar mais no direito obrigacional e pessoal do que no direito real.

### **3.4 Multipropriedade imobiliária**

A principal característica da multipropriedade imobiliária é a existência de um verdadeiro direito real como qualquer outro (Lima, 2007).

O adquirente, quando compra determinado imóvel sob esta forma de multipropriedade, adquire um verdadeiro direito real, que pode ser registrado, transferido *inter vivos* ou *mortis causa*, hipotecado e passível de que se constitua sobre ele qualquer outro direito real, pleno ou menos pleno (LIMA, 2007, p. 83)

Na multipropriedade imobiliária existe um bem imóvel que tem sua utilidade compartilhada entre os adquirentes em parcelas fixas de tempo, previamente definidos, de sorte que todos tenham plena e perpétua utilização do bem no espaço temporário que lhe foi atribuído (Avvad, 2006).

através da multipropriedade imobiliária, diversos proprietários repartem o aproveitamento econômico de certo imóvel em turnos intercorrentes, normalmente semanas anuais, destinando-os discriminadamente a cada um dos titulares, com exclusividade e em caráter perpétuo, de tal sorte que a cada multiproprietário corresponda o direito de aproveitamento econômico de uma fração espaço-temporal, incidente sobre determinada unidade imobiliária em período certo do ano, sem o concurso dos demais (TEPEDINO, 1993, p. 3).

As multipropriedades imobiliárias se dividem em grupos: temporal ou periódica; condominal e direito real.

### 3.4.1 Multipropriedade temporal ou periódica

“Nesta forma se sustenta que o multiproprietário adquire sucessivas propriedades anuais, correspondentes cada uma a um ano ou período de desfrute, existindo um direito limitado no prazo” (Lima, 2007, p. 85).

A característica de a multipropriedade ser temporal remete a idéia de que o tempo de gozo do espaço tratado em contrato tem sempre um tempo inicial e um tempo final, e isso ocorre de forma cíclica, pois deverá necessariamente aparecer a cada ano (Lima, 2007).

O fato temporalidade não anula sua perpetuidade. Diante disso, a multipropriedade imobiliária encaixa-se nos direitos reais.

Segundo Alpa e Bessone apud Lima (2007, p.84) equiparasse aos “direitos reais *ad tempus* previstos nos Códigos e em leis especiais, tais como o direito de superfície, a doação com reversão, o usufruto e concessão real de uso da superfície”.

### 3.4.2 Multipropriedade condominial

Segundo Avvad (2006, p. 165) a multipropriedade imobiliária condominial “se realiza através da utilização de uma ou de ambas as espécies de condomínio, isto é *por indiviso* ou *pro diviso*”.

Na modalidade de multipropriedade imobiliária condominial *pro indiviso* a pessoa adquire uma quota *pro indiviso* de um bem em co-propriedade, nesta quota além do direito de desfrute de parte do imóvel, são compreendidos também serviços que devem ser colocados a disposição dos multiproprietários, tais como, telefone, piscina, bar, entre diversos outros (Lima, 2007).

Já na modalidade da multipropriedade imobiliária condominial *pro diviso* está fundamentada no conceito de condomínio edilício. Neste modelo cada unidade possui diversos proprietários distintos, que desfruta dos períodos correspondentes a eles, estes períodos já são pré-determinados antes (Lima, 2007).

Sendo assim, no condomínio temos vários proprietários usando, gozando dispendo de uma porção territorial, geralmente em metros quadrados simultaneamente e no mesmo tempo ou não.

### **3.4.3. Multipropriedade como direito real**

Ela garante a cada um dos multiproprietários o direito exclusivo e perpétuo para utilização de determinado imóvel, por tempo determinado, em certa época do ano e por todos os anos (Lima, 2007).

A modalidade da multipropriedade é a que mais trás confusão na conceituação e aceitação.

Muitos autores, dentre eles Mello (2011), Staffen (2011) e Cueva (2016) destacam que a multipropriedade não poderia se encaixar nos direitos reais porque lhe faltam duas características quase essenciais que impedem sua classificação: a *numerus clausus* e a tipicidade.

Segundo considerações de Lima (2007) é conveniente uma análise da multipropriedade pelos atributos da propriedade já que pode ser considerado um tipo de propriedade. Dentre os atributos estão uso, fruição, disposição e reivindicação.

Pelo atributo de uso fica evidente que o multiproprietário pode fazer uso com exclusividade do imóvel, mesmo que limitado a um espaço de tempo, ou seja, um período, isso não descaracteriza o uso (Lima, 2007).

Pelo atributo fruição, é percebível que no período determinado ele pode fruir do bem em toda a sua plenitude, sem limitações (Lima, 2007).

Pelo atributo disposição o direito lhe fica garantido e disposto durante o período assinalado no título ou documento aquisitivo, e também não existe o direito de aquisição preferente aos demais proprietários, pois no período determinado o espaço está livremente disposto ao multiproprietário que adquiriu o direito (Lima, 2007).

E pela ótica da reivindicação se tem que considerar dois pontos. Primeiro o proprietário pode reivindicar os demais atributos da propriedade no período estabelecido para utilização exclusiva do espaço. E segundo o proprietário tem direito de reivindicar junto a terceiros a sua fração do imóvel (Lima, 2007).

Mesmo deixando de configurar os atributos *numerus clausus* e a tipicidade dos direitos reais expressamente presente nos direitos reais, a multipropriedade não deixa de ser um direito real de propriedade (Lima, 2007). Porém possui conteúdo restrito e comprimido que só poderá ser devidamente esclarecido frente a uma legislação específica.

O fato de se admitir “esta modalidade de propriedade atípica não viola o princípio de *numerus clausus* de direitos reais. Nem, tampouco, a tipicidade inerente a estes” (Lima, 2007, p. 105).

#### **4. TRATAMENTO JURÍDICO A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO**

Segundo Melo (2011) no Brasil até se tentou disciplinar esta forma de compartilhamento de espaço por um período de tempo através da Deliberação Normativa 378, de 12/08/1997 que dizia

(...) é reconhecido, para todos os efeitos, o interesse jurídico do Sistema de Tempo Compartilhado em meios de Hospedagem de Turismo, pela cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano. (MINISTÉRIO DO TURISMO apud MELO, 2011).

Isso mostra que até se tentou solucionar a questão da multipropriedade no âmbito brasileiro, mas isso trouxe muitas confusões aos indivíduos, pois a sua utilização se dava através do uso “de institutos jurídicos inadequados, como o mero direito de ocupação, que não configura direito real e tampouco confere maiores segurança e certeza do objeto dos contratos” (Melo, 2011).

Como foi possível observar até o presente momento, a modalidade de multipropriedade visa aproveitar economicamente um bem, potencializando desta forma o uso do mesmo, já que aquele poderá pertencer a diversas pessoas através de partes distintas, e estas pessoas, os multiproprietários, possuem o direito de gozo exclusivo por um período pré fixado de maneira perpétua.

Apesar destes pontos, a multipropriedade ainda causou muita confusão quanto o enquadramento da natureza jurídica como direito real dentro do Direito brasileiro até a decisão do STJ no julgado Recurso Especial 1.546.165/SP, cuja decisão final foi dada em 26 de abril de 2016.

A presente decisão foi um auxílio ao entendimento do conceito da multipropriedade imobiliária dentro do conceito de direito real. Antes deste fato o que pairava era uma incerteza e muitas dúvidas, já que existiam características que afetavam e até afastavam no entender de muitos a multipropriedade do direito real.

Para melhor entendermos a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça sobre o assunto, é necessário um entendimento da causa que levou ao recurso especial.

O presente caso está vinculado ao Processo 0159779-07.2008.8.26.0100, em que foi decidido que a empresa Condomínio Week Inn teria seu bem imóvel penhorado para pagamento de dívida. Conforme pode ser observado na sentença cedida abaixo:

Processo 0159779-07.2008.8.26.0100 (583.00.2008.159779) - Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens - Magnus Landmann Consultoria Empresarial S/c Ltda. - Condomínio Week Inn - Diante do trânsito em julgado da sentença, aguarde-se manifestação da parte credora quanto ao início da fase de cumprimento de sentença. Eventual manifestação da parte vencedora com relação ao início da fase executiva, deverá ser OBRIGATORIAMENTE interposta por meio digital - "cumprimento de sentença" - instruindo o pedido com as peças necessárias e indispensáveis, nos termos do Prov. 16/2016, publicado no DJE de 04/04/2016 e nos moldes previstos pelo Comunicado nº 438/2016 da Corregedoria Geral de Justiça, que assim estipula:"2) No cumprimento de sentença deverão ser anexados os documentos mencionados no Provimento CG Nº 16/2016, na seguinte ordem: petição, sentença, acórdão, certidão do trânsito em julgado (se o caso) e documentos pertinentes ao pedido do início da fase executiva". Além disso, a autora deve apresentar novamente seus documentos pessoais e instrumento de mandato, vez que, em razão do cumprimento de sentença ser realizado por peticionamento eletrônico, sua representação processual precisa ser regularizada nestes autos. Aguarde-se por dez dias, em cartório, eventuais providências. Em caso de não interposição da nova ação, os autos aguardarão provocação no arquivo, respeitado o prazo prescricional, hipótese que gerará o arquivamento dos autos sob o código nº 61612 "arquivamento provisório - cumprimento de sentença digital". - ADV: LIVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL(OAB 118086/SP), MARIA DE LOURDES ABDALLAH (OAB 26855/SP)

Porém um detalhe importante é que o presente imóvel que foi considerado como objeto de penhora para pagamento de dívida fora dividido em 52 partes, e cada uma destas partes pertenciam a um multiproprietário diferente. Já que se tratava de uma propriedade de habitação perpétua e temporária (Pedroso, acesso em 2017).

Conforme (Cueva, acesso em 2017) a demanda se deu pela parte recorrente, Magnus Landmann Consultoria Empresarial S.C LTDA, contra a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que permitiu a ordem de penhora do Condomínio Week INN em virtude de dívida condominial contra Jorge Karam Incorporações e Negócios LTDA. Na decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, a multipropriedade foi, simplesmente, caracterizada como com natureza obrigacional,

o que possibilitou ao magistrado no primeiro grau, em seu entendimento, a penhora da fração do imóvel pertencente a autora do recurso.

A sentença proferida pelo magistrado de primeiro grau foi

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS DE TERCEIROS. REVELIA NÃO CONFIGURADA. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TEMPO COMPARTILHADO OU TIME SHARING). PENHORA DE IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS INCIDE A MULTIPROPRIEDADE. MANUTENÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS. DIREITO OBRIGACIONAL. A revelia do réu não enseja necessariamente a procedência total da pretensão do autor.

Empreendimento, objeto de tempo compartilhado, registrado em nome de pessoa centralizada, que concede e organiza sua utilização periódica, gera relação de direito obrigacional com os multiusuários. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 01597790720088260100 SP 0159779-07.2008.8.26.0100, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 11/02/2014, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/02/2014)

Com isso, a autora do recurso ainda alegou que logo que firmou o contrato preliminar formalizado através do instrumento particular da promessa de cessão de direitos lhe ficou obrigado a outorga e entrega da escritura correspondente a fração a ela pertencente, diante disso a relação jurídica se estenderia a direito real e não simplesmente obrigacional.

Após o mesmo foi para análise no Superior Tribunal de Justiça, passando pelas mãos do ministro relator Ricardo Villas Boas que manteve a decisão do julgado, afirmando que a multipropriedade imobiliária.

Trata-se de situação jurídica complexa e atípica que envolve relações obrigacionais específicas interligadas por diversas fontes de interesses – os multiproprietários entre si, e entre estes e a administração do empreendimento – em colaboração recíproca para a satisfação na utilização do bem. (VILLAS BOAS apud CRI, acesso em 2017)

Ainda concluiu que “diante da inviabilidade de criação de um novo direito real por convenção privada, o contrato de *time-sharing*, possuiria a natureza jurídica de direito pessoal” (Cueva, acesso em 2017).

O ministro alegou também que pelo fato do multiproprietário possui as suas faculdades de uso, fruição e disposição da propriedade limitadas por um período de tempo anual, retirava a sua liberdade de efetuar qualquer tipo de modificação ou

reforma no imóvel a ele integrado, mesmo visando sua melhoria (Cueva, acesso em 2017).

Além disso o ministro rebateu a impossibilidade da criação de um direito real para a espécie considerando o princípio do *numerus clausus* dos direitos reais, alegando que

A adoção da forma livre de criação dos direitos reais seria capaz de promover um ambiente de insegurança jurídica aos negócios imobiliários devido à impossibilidade de se prever as formas variadas e criativas de novos direitos reais que surgiriam e os efeitos jurídicos que poderiam irradiar (CUEVA, acesso em 2017).

Porém, foi o voto do ministro João Otávio de Noronha que mudou os rumos da decisão do julgador. Segundo ele, concluindo, o Código Civil de 2002 não faz vedação ou referência que impossibilite a consagração de novos direitos reais. E ainda afirmou

levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus*, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequado sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus. (JOÃO OTÁVIO DE NORONHA apud TEIXEIRA, acesso em 2017)

Noronha (acesso em 2017) ainda alegou que o contrato preliminar firmado pela recorrente segundo o Código Civil de 2002, em seus artigos 1417 e 1418 atribui ao seu titular direitos reais de aquisição, quando o mesmo está registrado junto a matrícula do imóvel.

Art. 1.417. 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. 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.

Noronha citou Santos para firmar seus argumentos e defesa de que a multipropriedade pode ser considerada direito real onde o mesmo destaca que pode ser aceito como direitos reais não somente aqueles enumerados na lei, mais todos



aqueles que possam resultar de convenções que importem em decomposição do domínio, e sem ofender a ordem pública formem direitos reais distintos.

Sendo assim, a multipropriedade não fere a ordem pública e gera novos direitos reais ao multiproprietário. E os atributos dos direitos reais estão de acordo com o instituto de multipropriedade, que circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico, não deixa de deter as faculdades de uso, gozo e disposição as fração do bem a ser utilizada, ainda que por um período de tempo limitado (Noronha, 2016).

Com isso, o ministro Noronha concluiu o seguinte:

- a) A multipropriedade imobiliário, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do C.C;
- b) O multiproprietário no caso de penhora do bem objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição de que é cotitular para uso exclusivo perpétuo durante período do ano. Com a presente decisão, a autora da ação conseguiu impedir a perda de seu direito sobre a fração do bem, pois conseguiu embargo de terceiro sobre a penhora do imóvel. E o direito brasileiro tem acrescentado a sua jurisprudência um caso que defende a multipropriedade com um direito real de propriedade.

E da presente decisão foi elaborado a ementa e o acórdão que pode ser usado como instrumento de proteção ao multiproprietário e seu direito real

1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de numerus clausus. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso,

gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. (Noronha, Documento: 60312301 - EMENTA / ACORDÃO - Site certificado - DJe: 06/09/2016 – grifou-se)

Mesmo com a acórdão que trata do assunto, e de acordo com o clamor de Lima (1990) ainda se faz necessário a elaboração de um projeto de lei que venha regulamentar a multipropriedade no direito brasileiro, já que não existe uma lei específica que atenda a matéria.

Em resposta a este clamor de Lima (1990) e por se tratar de tema relevante ao presente trabalho, já que destaca a possibilidade de regulamentação da multipropriedade no direito brasileiro, convém destacar dois Projetos de Lei (PL): a PL 54/2017 e a PL 463/2016, que estão em tramitação no Senado, ambos buscando sanar esta lacuna no direito brasileiro com relação à multipropriedade. Em breve resumo e a título de conhecimento se fazem comentários sobre as PLs em questão.

O PL 54/2017 visa criar uma lei específica que dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade, buscando com isso disciplinar 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 e 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.

O PL 54/2017 está na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), e após análise foi considerado apto para aprovação considerando os princípios constitucionais, de juridicidade e de mérito. Diante disso, ele se considera pronto para pauta em comissão desde o dia 30 de agosto de 2017 sendo considerado adequado para aprovação segundo relator do mesmo junto a CCJ.

Já o PL 463/2016 visa acrescentar 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. Onde se pretende acrescentar 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.

O PL 463/2016 está na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania em mãos do relator desde 04 de julho de 2017, porém até a presente data não teve análise para elaboração de um relatório legislativo que considera se o mesmo atende aos princípios constitucionais, de juracidade e de mérito, podendo assim ser votado para aprovação.

## 5. CONCLUSÃO

No decorrer de todo o estudo foram apresentados aspectos relacionados a multipropriedade e a sua aplicabilidade no direito brasileiro

A multipropriedade é um conceito pelo que foi observado que se aproxima do direito de propriedade devido ao fato de apresentar as características semelhantes de: oponibilidade, já que no momento que o multiproprietário está em uso da sua fração de tempo as demais pessoas não podem usar o bem; de poder absoluto, pois no momento de uso do bem ele pode usar o bem conforme lhe parecer melhor sem ferir o direito de terceiros; a exclusividade, pois no momento de uso da sua fração de tempo ele pode usufruir da coisa sem atuação de demais pessoas; a perpetuidade, pois por um período de tempo pré determinado por ano ele possui este direito de uso.

O conceito mais difundido no Brasil é a multipropriedade imobiliária onde um bem é fracionado o espaço no tempo, e diversas pessoas usufruem deste espaço em um período pré fixado em contrato.

No contexto jurídico brasileiro existem muitas dificuldades quanto a aplicação do conceito de multipropriedade no direito real, devido ao fato de não existir lei específica que trate sobre o assunto. Conforme foi observado no decorrer do trabalho.

Até o julgado do Recurso Especial 1.546.165/SP a multipropriedade não era tratada como direito real e sim como direito obrigacional.

O presente julgado trouxe uma nova interpretação do conceito abrindo porta para o entendimento da multipropriedade como direito real. Porém ainda se faz necessária à criação e aprovação de uma lei específica que trate o assunto de forma mais aprofundada para assim a multipropriedade ser tratada conforme a sua necessidade no contexto social.

## 6. REFERÊNCIAS

ALBURQUERQUE JUNIOR, Roberto Paulino de. A multipropriedade imobiliária hoteleira e o direito internacional privado. **Revista Jurídica UNIJUS**, Uberaba, v. 9, n. 10, p. 131 – 142, 2006.

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de propriedade**. Barueri, SP: Manole, 2006.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Acórdão no Recurso Especial nº 1.546.165 - SP**. Relator: CUEVA, Ricardo Villas Bôas. Publicado no DJ de 06/09/2016, p. 7. Disponível em: <http://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa>. Acesso em 20 de agosto de 2017.

CARREIRA, Ana Luiza; LIMA, João Paulo dos Anjos; RIBEIRO, Reциelly Bruna Aquino. **Multipropriedade Imobiliária**. Disponível em: <https://jplima3.jusbrasil.com.br/artigos/374405475/multipropriedade-imobiliaria>. Acesso em 28 de agosto de 2017.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Disponível em: <http://lelivros.stream/book/download-curso-de-direito-civil-vol-4-direito-das-coisas-direito-autoral-fabio-ulhoa-coelho-em-epub-mobi-pdf/>. Acesso em 19 de agosto de 2017.

FILIPPELLI, Michele. **Multiproprietà**. Disponível em: <http://www.altalex.com/documents/altalexpedia/2012/11/21/multiproprieta>. Acesso em 19 de agosto de 2017.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 2.ed. Belo Horizonte: 1998. Disponível em: <http://lelivros.stream/book/download-direito-civil-curso-completo-cesar-fiuza-epub-mobi-pdf/>. Acesso em 19 de agosto de 2017.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

HÜBERT, Ivens Henrique. **Condomínios em geral e incorporações imobiliárias**. Curitiba: IESDE Brasil S.A. 2009.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito imobiliário. **RT 658**. p. 28 – 42. Agosto de 1990.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. A multipropriedade imobiliária: aspectos doutrinários e registrários. **RTDC**, v. 32, p. 73 – 109, Out/Dez, 2007.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 70, p. 19 - 80, Jan - Jun/ 2011.

MARCELINO, Andrea Oliveira. Responsabilidade civil dos hotéis e do sistema de multipropriedade imoniliária (time-sharing). **Doutrinas Essenciais de Responsabilidade**. v.2, p.1091 – 1110, Out., 2011.

MATTIETTO, Leonardo. A renovação do direito de propriedade. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília, a.42, n.168, Out/Dez, 2005.

SIMÃO, José Fernando; BUNAZAR, Mauricio Baptistella. **Direitos reais sobre imóveis e contratos**. Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009.

SARAIVA, Bruno de Sousa; ROCHA, Maria Vital da. **Notas a respeito da propriedade espaço temporal**. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=0bae6e6182d08d4c>. Acesso em 20 de agosto de 2017.

STAFFEN, Ricardo Márcio. Multipropriedade imobiliária: entre o direito (real) posto e o pressuposto. **Revista de Direito Imobiliário**. v.71, p.77 – 91, Jul/Dez, 2011.

TEIXEIRA, Mateus Oliveira. **Análise Crítica do Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Disponível em <https://oliveirat.jusbrasil.com.br/artigos/486347094/analise-critica-do-recurso-especial-n-1546165-sp>. Acesso em 20 de agosto de 2017.

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