

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

TAMIRES CORDEIRO TOLEDO SILVA

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA À LUZ DO DIREITO DIREITO CIVIL-
CONSTITUCIONAL

São Paulo

2020

TAMIRES CORDEIRO TOLEDO SILVA

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção
do título de Bacharel no Curso de Direito
da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

ORIENTADORA: Prof. M.a MARIA CECÍLIA LADEIRA DE ALMEIDA

São Paulo

2020

TAMIRES CORDEIRO TOLEDO SILVA

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA À LUZ DO DIREITO DIREITO CIVIL-
CONSTITUCIONAL

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção
do título de Bacharel no Curso de Direito
da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Examinador (a):

Examinador (a):

Examinador (a):

Dedico este trabalho a duas preciosidades em minha vida: Silvana Duarte Cordeiro (*in memorian*) e Eraldo Toledo da Silva (*in memorian*), minha tia e meu avô, respectivamente. No ano de 2018 me despedi deles fisicamente, mas eles seguem me inspirando com suas trajetórias de vida irretocáveis. Para eles é essa singela homenagem e também a minha saudade, profunda admiração, imensa gratidão e o meu amor eterno.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, ao Pai, Filho e Espírito Santo que representam o sentido da minha vida, de tudo o que eu sou e vier a ser. Obrigada Pai por sua fidelidade; obrigada Jesus por ser o meu melhor amigo e companheiro de todos os momentos, obrigada Espírito Santo por me proporcionar a paz e o discernimento tão necessários à minha vida.

Minha sincera gratidão à minha orientadora Professora Maria Cecília Ladeira de Almeida, pelo apoio e direcionamento essenciais na realização deste trabalho. Me lembro que, ainda no 5º semestre de graduação, ao ser sua aluna na disciplina de Direito das Coisas, me encantei com a intimidade que demonstrava com a matéria e, a partir daí, passei a nutrir extrema admiração pela excelência com que exercia seu ofício. Foi uma grande honra para mim ter a oportunidade de ser sua orientanda.

Agradeço aos professores da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie, por todo conhecimento transmitido ao longo do curso, proporcionando meu desenvolvimento como aluna e ser humano.

Aos meus pais, Samir e Solange, por não medirem esforços para realizar os meus sonhos e possibilitar que eu chegasse até aqui. Serei eternamente grata pelo cuidado, apoio, e imenso amor por eles recebidos.

Ao meu namorado Victor, minha gratidão por seu apoio durante todos os anos de graduação, seu cuidado e amor enriqueceram essa jornada.

“Não esqueçamos que o Brasil foi o último país da América a abolir a propriedade de uma pessoa sobre outra, em terrível mancha histórica. O intérprete do século XXI deve ter uma atenção prioritária com a pessoa humana, e não com o seu patrimônio. O patrimônio é mero instrumento de realização de finalidades existenciais e espirituais, não um fim em si mesmo.”

(Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald)

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA À LUZ DO DIREITO CIVIL- CONSTITUCIONAL

Tamires Cordeiro Toledo Silva

Resumo: Este artigo tem como objeto de pesquisa a multipropriedade imobiliária. O objetivo deste trabalho é examinar os principais aspectos do fenômeno, suas particularidades legais e sua relevância sob o ponto de vista civil-constitucional. A metodologia utilizada para tanto, foi a pesquisa bibliográfica sobre a literatura relevante sobre o tema. A análise do instituto parte da reflexão sobre seu conceito e natureza jurídica, com enfoque nas principais discussões que permearam a doutrina e jurisprudência pátrias a tal respeito antes do advento da Lei 13.777/18. Após, são abordados os principais efeitos da inovação legislativa de 2018, sobretudo a introdução dos artigos 1.358- B a 1.358-U ao Código Civil e a nova redação dada aos artigos 176 e 178 da Lei de Registros Públicos. Busca-se instigar a reflexão sobre a multipropriedade imobiliária sob a perspectiva do Direito Civil-Constitucional e, desta forma, vislumbrar como o fenômeno pode se constituir como instrumento apto efetivar valores e objetivos previstos constitucionalmente, com relevo ao potencial do instituto de maximizar o aproveitamento de um imóvel que, como se sabe, é um recurso escasso e, assim, desempenhar sua função social.

Palavras chaves: multipropriedade imobiliária; Lei. 13.777/18; Direito Civil-Constitucional.

Abstract: The aim of this paper is to discuss the main aspects of time sharing, as well as its legal particularities and relevance according to Civil-Constitutional law. This paper uses extensive literature review on time sharing as a methodology. The analysis of time sharing is based on its concept and legal nature, focusing on the main debates that permeate its related doctrine and jurisprudence before the enactment of Law 13.3777/18. Then, I explore the principal effects of this legislative innovation, especially the introduction of articles 1.358-B to 1.358-U into the Civil Code as well as the new wording to articles 176 and 178 of the Public Records Law. The goal is to encourage reflection on time sharing according to Civil-Constitutional Law in order to envision how such phenomenon can be an appropriate instrument to apply values and objectives constitutionally prescribed. Such an analysis emphasizes the potential of time sharing to maximize the use of an estate, which is a scarce resource, and therefore, to develop its social function.

Key words: time sharing; Law 13.3777/18; Civil-Constitutional Law.

Sumário: 1. Introdução. 2. Multipropriedade: a individualização da propriedade no tempo. 2.1. Conceito de multipropriedade. 2.1.1 O tempo como fator de individualização da propriedade. 2.1.2. Conceito legal. 2.2. Natureza Jurídica. 2.2.1. Principais distinções entre os direitos reais e pessoais. 2.2.2.O tratamento do instituto da multipropriedade no Brasil antes da inovação legislativa de 2018. 2.2.3. A questão da taxatividade. 2.2.4. REsp 1.546.165

SP: acórdão paradigma. 2.3 A necessidade da regulação normativa do instituto. 3. Multipropriedade no Brasil após a Lei 13.777/18. 3.1. Efeitos da Inovação Legislativa. 3.2 Aspectos Registrais. 3.3 Aspectos Processuais. 3.4 Direitos e Deveres do multiproprietário. 3.5 A administração do condomínio em multipropriedade. 4. Multipropriedade à luz do Direito Civil-Constitucional. 4.1 Direito Civil-Constitucional. 4.2 Multipropriedade como instrumento de efetivação de preceitos constitucionais 4.3 Necessidade de condicionar a evolução do mercado da multipropriedade ao respeito à legalidade constitucional. 5. Conclusão. 6. Referências

1. Introdução

O interesse pelo objeto de estudo deste trabalho, a multipropriedade imobiliária, foi despertado através da leitura de um artigo do autor Gustavo Tepedino intitulado de “A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária”¹. A referida leitura foi o meu primeiro contato com o assunto e, ao mesmo tempo, que “à primeira vista” me pareceu tratar-se de fenômeno complexo e de aparente dificuldade, me senti atraída pelo tema.

A curiosidade e o interesse em compreender o fenômeno do *time sharing*, somados ao desejo de eleger um tema para o meu trabalho de conclusão de curso que, de fato, me instigasse a pesquisar, foram os fatores determinantes para a escolha.

No presente artigo, o instituto foi apresentado através de sua conceituação e natureza jurídica, destacando-se as principais discussões doutrinárias e jurisprudenciais que envolveram o tema antes da inovação legislativa de 2018, com relevo ao acórdão paradigma do STJ.²

Foram abordados os principais efeitos decorrentes da Lei 13.777/18; os aspectos registrares e processuais mais relevantes que permeiam o instituto; os direitos e deveres dos multiproprietários e a administração do empreendimento.

Ademais, foi realizada uma análise da multipropriedade à luz do direito Civil-Constitucional. Para tanto, foi abordada a tendência que permeia o direito civil contemporâneo na direção da interpretação da validade de seus institutos sob o crivo dos valores e princípios contemplados na carta constitucional.

Neste sentido, buscou-se demonstrar em que medida a multipropriedade pode ser considerada um instrumento de efetivação de preceitos constitucionais, bem como a

¹ TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. In Revista Brasileira de Direito Civil-RBDCivil, Belo Horizonte, v.19, 2019.

² BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (3º Turma). Recurso Especial nº 1.546.165-SP. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.R.p/acórdão: Ministro João Otávio de Noronha. Dje 06.09.2016.

necessidade de condicionar a evolução do mercado da multipropriedade ao respeito à legalidade constitucional.

2. Multipropriedade: a individualização da propriedade no tempo

2.1. Conceito de multipropriedade

O fenômeno social objeto de análise do presente artigo teve sua origem na Europa em meados da década de 70, apresentando-se como uma oportunidade de acesso à casa de férias por uma parcela maior da sociedade, sobretudo a classe média. Desta forma, desde sua origem atraiu a atenção do setor turístico-hoteleiro.

Tendo se materializado pela primeira vez na França, sua denominação inicial foi *multipropriété*, ganhando novas nomenclaturas ao longo do tempo e tendo lá se popularizado pela expressão *droit de jouissance à temps partagé*. Em Portugal denominou-se como direito real de habitação periódica; na Espanha como multipropriedade, assim como na Itália, em que também é conhecido como *proprietà spazio-temporale*.

O fenômeno se expandiu para América, assumindo grande relevância nos Estados Unidos em que se disseminou o termo *time sharing*.

De acordo com Venosa (2019, p. 518) apesar do legislador brasileiro ter adotado a expressão multipropriedade, acredita que o instituto irá se disseminar no meio turístico pela expressão inglesa *time sharing*.

O termo multipropriedade designa, 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 coisa com exclusividade e de maneira perpétua.” (TEPEDINO, 1993, p. 1).

Desta forma, o fenômeno da multipropriedade pode ocorrer em relação a bens móveis e imóveis. No presente artigo, optou-se por restringir a análise apenas quanto à espécie multipropriedade imobiliária.

A multipropriedade imobiliária se traduz na ocorrência de múltiplos direitos de propriedade incidentes sobre o mesmo imóvel, sendo tais direitos exercidos de forma exclusiva e perpétua, na medida em que a propriedade é individualizada através de frações de tempo.

2.1.1. O tempo como fator de individualização da propriedade

Para adequada compreensão do instituto, é essencial assimilar a noção de tempo como fator de individualização da propriedade. Neste sentido, Tepedino ensina em sua essencial e rica obra sobre o tema:

Na espécie analisada, o tempo não se apresenta como definidor de eventos sucessivos, mas circunscrevem seus efeitos em módulos que se repetem, a cada ano, de tal sorte que, uma vez dividido o ano em períodos pré-determinados, os turnos retornam cíclica e indefinidamente. (...) compreende-se que um único direito subjetivo de propriedade, assim como pode ser levado em consideração através de diversas unidades de medida- metro, hectare etc – (...) em tese, também pudesse ser decomposta de acordo com os meses, semanas e dias, perfeitamente demarcados. (TEPEDINO, 1993, p. 100)

Assim, mostra-se fundamental entender que na ótica da multipropriedade, o tempo se constitui como elemento de individualização do objeto do direito, se estabelecendo ao lado do tradicional critério espacial, como nova forma de delimitação do domínio.

Conforme Venosa (2019, p. 517), a doutrina tende a explicar o fenômeno como uma propriedade periódica, propriedade sazonal, propriedade a tempo parcial ou a tempo repartido.

Deste modo, através da concepção do tempo como fator de individualização da propriedade, permite-se a incidência de diversos titulares sobre o mesmo imóvel, cada qual a seu turno, conforme prévia demarcação espaço-temporal. Neste sentido, é importante salientar que o direito do multiproprietário não é temporário, mas sim duradouro.

Segundo Venosa (2019, p. 517) multiproprietário é titular de um imóvel assegurando-se-lhe determinado período anual para usar e gozar da coisa.

Contudo, todos os direitos inerentes da propriedade- uso, gozo e disposição- limitam-se à demarcação espaço-temporal do direito e, conforme assevera Tepedino (1993, p.103), toda atividade que exceder a fração de tempo pré-determinada comporta ingerência sobre a propriedade de outrem e, por tal motivo, é essencial que os titulares do imóvel em multipropriedade exerçam seus respectivos direitos com a consciência que suas ações não devem causar dano ao direito alheio. Logo, a colaboração deve ser princípio orientador do multiproprietário.

2.1.2. Conceito legal

Com o advento da Lei nº 13.777 de 2018 o conceito de multipropriedade foi, finalmente, positivado no direito brasileiro. Entretanto, conforme se verá de forma mais detalhada adiante, a doutrina e a jurisprudência pátrias se adiantaram ao legislador. Com efeito, o Código Civil apresentou o instituto em seu artigo 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. (BRASIL, Código Civil, art. 1358-C, incluído pela Lei. 13.777, de 2018).

Conforme elucida Tartuce:

Portanto, a multipropriedade pode ser definida como um parcelamento temporal do bem em unidades autônomas periódicas. É pulverizar um bem físico no tempo por meio de uma ficção jurídica. Enxergar a multipropriedade como um condomínio fruto de um parcelamento temporal - e ficto! - do bem elucida bem o instituto. (TARTUCE, 2018, p.2)

Imperioso destacar que o legislador definiu o instituto como um regime de condomínio, reconhecendo tratar-se de direito real. Sobre tal ponto, se abordará a seguir.

2.2. Natureza Jurídica

A multipropriedade tem natureza jurídica de direito real. Com a inovação legislativa de 2018, o legislador pátrio não deixou dúvidas quanto tal classificação, passando o instituto a integrar o rol dos direitos reais sob a forma condominial.

Contudo, a natureza jurídica da multipropriedade sempre foi tema de discussões no meio jurídico, dada a complexidade a ela inerente. A gama de obrigações entre os multiproprietários e o fato de múltiplos direitos serem exercidos sobre a mesma base material suscitou questionamentos sobre a natureza pessoal ou real da relação jurídica em questão.

Em relação a este ponto, mostra-se adequado, primeiramente, apontar as diferenças fundamentais entre os direitos pessoais e reais, para, após, fazer uma exposição dos principais pontos abordados pela doutrina e pela jurisprudência na busca da classificação da

multipropriedade. Neste sentido veremos, que já havia se chegado a um consenso de se tratar o instituto de direito real, antes do legislador adotar tal posição.

2.2.1. Principais distinções entre os direitos reais e pessoais

Pois bem, passemos a expor a distinção geral entre os direitos reais e pessoais de cunho patrimonial.

A primeira diferença a ser apontada é que o direito real é exercido e recai diretamente sobre a coisa, enquanto o direito pessoal tem como objeto as relações humanas. Com outras palavras, o objeto do direito real é uma coisa, ao passo que o objeto do direito obrigacional é uma prestação.

Conforme define Flávio Tartuce:

Nos direitos reais existe apenas um sujeito ativo determinado, sendo sujeitos passivos toda a coletividade. Nos direitos pessoais há, em regra, um sujeito ativo, que tem um direito (credor); e um sujeito passivo, que tem um dever obrigacional (devedor). Contudo, vale dizer que, entre os últimos, têm prevalecido relações jurídicas complexas, em que as partes são credoras e devedoras entre si (sinalagma obrigacional). (TARTUCE, 2019, v.4, p. 46)

Outra distinção importante é que o direito real é exercido pelo seu titular de forma direta, imediata, e sem intermediários; por outro lado, o direito pessoal tem como fulcro uma obrigação que depende, necessariamente, de devida prestação pelo devedor para ser satisfeita.

De acordo com a doutrina clássica do Direito Civil e com o posicionamento majoritário, os direitos reais são aqueles que a lei diz que são, ou seja, para que um direito seja considerado real, é necessária sua previsão legal expressa. Desta forma, os direitos reais observam ao chamado *numerus clausus*, que consagra o princípio da taxatividade.

De forma diversa ocorre com os direitos obrigacionais, que se inserem, preponderantemente na esfera privada, tendo a origem de tais direitos forte vínculo com a autonomia privada. Neste sentido, se extrai da leitura do artigo 425 do Código Civil, através da permissão do legislador da criação de contratos atípicos, que o rol dos direitos pessoais patrimoniais é exemplificativo (*numerus apertus*).

Outra diferença essencial é que os direitos reais têm caráter absoluto, são oponíveis erga omnes, criando um dever jurídico negativo, prevalecente contra toda coletividade- que

deverá respeitar os direitos inerentes do titular- e, por outro lado, o direito obrigacional é relativo e gera efeitos e obrigações, em regra, entre as partes.

De acordo com Venosa (2019, p.29), outro ponto de distinção entre os direitos reais e pessoais consiste que os primeiros são permanentes, enquanto os direitos obrigacionais seriam, de forma predominante, transitórios. Neste sentido, “a obrigação é por natureza essencialmente transitória: nasce para cumprir função social e jurídica, mas se extingue uma vez cumprido seu papel, com o adimplemento. Já o direito real teria sentido mais extenso de permanência, de inconsumibilidade”. (VENOSA, 2019, p. 29)

Conforme Tartuce (2019, p. 49), a propriedade é o instituto basilar para expressão do caráter permanente dos direitos reais. Em contrapartida, tem-se a transitoriedade do direito obrigacional, sendo o seu instituto típico o contrato.

Um dos direitos decorrentes da titularidade sobre um direito real é o direito de seqüela, e dele decorre a necessidade do direito real ser individualizado, justamente para que o detentor do direito possa perseguir-lo com quem quer que esteja.

Outra diferenciação entre os direitos reais em relação aos direitos obrigacionais é que os primeiros são regidos pelo princípio da publicidade dos atos, que no caso dos bens móveis se dá pela tradição e no caso dos bens imóveis se concretiza pelo registro, conforme aponta Maria Helena Diniz (2007, v.4, p.20). Por outro lado, os direitos obrigacionais tem forte influência da autonomia privada.

Em relação à autonomia privada, deve-se destacar que sob a ótica do direito civil contemporâneo, é possível constatar o aumento de sua importância e influência também para os direitos reais.

Existem direitos que se encaixam em uma concepção mista entre os direitos reais e obrigacionais, situando-se em uma posição intermediária entre eles. Como exemplo, as obrigações *propter rem* e as obrigações com eficácia real.

Uma vez realizada a abordagem sobre as principais distinções existentes entre os direitos reais e os direitos pessoais, se faz relevante esclarecer que não existem direitos estanques no Direito. De acordo com Venosa (2019, p. 31) os direitos reais e os direitos pessoais se interpenetram e se completam para formar o universo harmônico da ciência jurídica.

2.2.2 O tratamento do instituto da multipropriedade no Brasil antes da inovação legislativa de 2018

Neste tópico, iremos abordar o histórico do instituto no Brasil antes da inovação legislativa de 2018, que, como vimos, classificou a multipropriedade como direito real de propriedade na sua forma condominial. Veremos que entre o surgimento do fenômeno no país até a sua positivação legal, décadas se passaram, tendo sua conceituação e natureza jurídica sido temas de discussão pela doutrina e jurisprudência.

No campo fático, as primeiras experiências de multipropriedade no Brasil surgiram de forma tímida com empreendimentos no Rio de Janeiro e São Paulo nos anos oitenta, mas o fenômeno não se desenvolveu no país de forma expressiva. A baixa adesão dos brasileiros pode se justificar pela inexistência de regulação legal à época, o que pode ter gerado insegurança jurídica e, conseqüentemente, inibido a evolução do fenômeno.

A primeira vez que a multipropriedade foi abordada pela doutrina no Brasil foi em 1993 por Gustavo Tepedino, em sua tese de doutorado perante a Universidade do Estado do Rio de Janeiro, a qual se tornou relevante obra sobre o tema intitulada de “Multipropriedade Imobiliária”³.

Ainda em 1993, Tepedino (1993, p.62) já advertia da importância da atenção do jurista para o instituto, uma vez que, por se tratar de fato social novo e de relação jurídica complexa, carecia de uma disciplina que atendesse aos interesses das partes, através de adequada interpretação e qualificação.

Em sua obra inaugural sobre o tema, o autor já apontava para a natureza real da multipropriedade:

A multipropriedade, na forma como foi concebida por seus promotores, pretende oferecer a cada titular um direito real, perpétuo e exclusivo, que incide sobre o bem jurídico de maneira plena, no âmbito da fração temporal que lhe é deferida. (TEPEDINO, 1993, p. 64)

Não obstante sustentar o caráter real do instituto, Tepedino também ressaltava a relação obrigacional que o permeia:

Assim também a relação da multipropriedade, traduzindo direitos de propriedade incidentes sobre uma mesma base imobiliária, requer, para sua atuação, vínculos obrigacionais atinentes ao exercício dos poderes dos titulares, sem embargo da natureza real do direito. (TEPEDINO, 1993, p. 106)

³ TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993.

Ocorre que, naquele momento a natureza jurídica da multipropriedade era obscura, pois apesar da proximidade com o caráter real, tal conclusão seria juridicamente impossível por afrontar o princípio da taxatividade.

Em relação ao aparente conflito existente na concepção da multipropriedade como direito real e os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade, Tepedino (1993, p. 88) viu na individualização da propriedade pelo tempo, a possibilidade de compatibilidade do instituto e dos referidos princípios que regem os princípios reais. Segundo o autor, ainda que tais princípios afastem da autonomia privada a faculdade de modificar o conteúdo típico dos direitos reais positivados na lei, não obstam a livre individualização do objeto do direito de propriedade, desde que observados os limites da licitude e da possibilidade material da apropriação econômica.

Sob esta perspectiva, seria possível considerar a multipropriedade como um direito real de propriedade sem violar o princípio da taxatividade, na medida em que se concebesse o tempo como fator de individualização, assim como ocorre com o fator espacial.

Neste sentido, acautelou Tepedino: “Cumpro, pois, examinar a compatibilidade da individualização do objeto da multipropriedade na dimensão espacial e temporal com o ordenamento brasileiro, verificando a legalidade da operação e a conformação do objeto assim definido, aos requisitos exigidos para a apropriação.” (TEPEDINO, 1993, p.89).

Ademais, Tepedino (1993, p.106) em sua obra pioneira sobre o tema, não obstante defender a natureza real da multipropriedade, não deixou de apontar que o fenômeno envolvia um leque de vínculos obrigacionais entre os titulares da propriedade, porquanto existentes diversos direitos sobre o mesmo imóvel.

Isso posto, se conclui que a notória complexidade jurídica que envolvia o instituto naquele momento, sua aparente classificação híbrida, somadas à timidez com que o fenômeno se desenvolveu no campo fático no Brasil, são fatores que explicam a pequena produção doutrinária sobre a multipropriedade antes da inovação legislativa de 2018, destacando-se, neste sentido, a obra de Tepedino (1993).

2.2.3 A questão da taxatividade

Sem dúvidas, antes do advento da lei 13.777/18 uma das grandes questões, se não a maior delas, que permeava a análise da multipropriedade diz respeito ao aparente obstáculo em classificar o instituto como direito real diante do *numerus clausus*.

Conforme já mencionado, Tepedino (1993, p.69) defendia que compreender o tempo como fator de individualização da propriedade seria a solução para que o instituto fosse considerado como direito real, sem que, com isso se violasse à taxatividade:

Na esteira desta construção, e sem projetar uma figura atípica de direito real, que contraria o princípio do *numerus clausus*, entendeu-se que assim como o termo funciona como elemento capaz de limitar o domínio em sua duração, mantendo-se em seus caracteres essenciais, ter-se ia, na multipropriedade, um direito de propriedade limitado no tempo, não como causa extintiva do direito-termo final-, mas no sentido de limitar as faculdades dominicais ao módulo temporal recorrente. (TEPEDINO, 1993, p. 69)

Desta forma, “a multipropriedade constituiria uma nova situação jurídica real, não chegando, porém, a criar um novo tipo de direito, contendo-se no âmbito do direito de propriedade e, portanto, sem violação ao princípio do *numerus clausus* e da tipicidade dos direitos reais”. (TEPEDINO, 1993, p.77)

Neste sentido, mesmo que os princípios da taxatividade e *numerus clausus* obstem a alteração do conteúdo típico dos direitos reais, não proíbem que o objeto do direito de propriedade seja individualizado livremente pela autonomia privada, desde que observados os parâmetros legais e da possibilidade material da apropriação econômica.

É relevante mencionar, que em sua obra inaugural sobre o tema, Tepedino (1993, p. 82) fez uma análise relacionando a multipropriedade sob o ponto de vista contemporâneo do significado do princípio do *numerus clausus* diante da evolução do direito de propriedade e da autonomia privada. Sob este aspecto, discorreu o autor:

(...) o princípio do *numerus clausus* se refere à exclusividade de competência do legislador para a criação de direitos reais, os quais, por sua vez, possuem conteúdo típico, daí resultando um segundo princípio, corolário do primeiro, o da tipicidade dos direitos reais (...) o primeiro diz respeito à fonte do direito real e o segundo à modalidade de seu exercício. Tais relevos distintivos permitem que se pesquise o campo de atuação deixado pelo legislador à autonomia privada, no âmbito dos tipos estabelecidos por lei. (TEPEDINO, 1993, p. 82)

Deste modo, ao lado das regras positivadas, que definem o conteúdo de cada direito real, há a autonomia privada que, por vezes, moldaria seus interesses à situação jurídica real pretendida.

Segundo Tartuce (2019, p.43), há uma tendência no direito civil contemporâneo de interpretar o rol do artigo 1.225 do Código Civil fora da visão da taxatividade estrita, admitindo-se a criação de novos direitos reais, desde que através de lei, sendo imprescindível, portanto, a tipicidade em lei. Sob esta perspectiva, haveria uma mitigação do princípio da taxatividade, desde que se trabalhe dentro dos limites da lei.

Ao tratar do tema, Tartuce (2019, p. 44) sugere a reflexão sobre a possibilidade de criação de novos direitos reais, através da constatação de que a lei não consegue e não pode acompanhar o imaginativo do ser humano. Tartuce (2019, p. 44) provoca, neste sentido, os juristas a se debruçarem sobre a hipótese da criação de novos direitos reais para operacionalizar e funcionalizar os institutos de Direito das Coisas. Em suas palavras: “Essa parece ser a tendência, para o futuro, apesar de ser o entendimento ainda minoritário, principalmente levando-se em conta a doutrina clássica, que acredita ser o rol de direitos reais uma relação taxativa (*numerus clausus*) e não exemplificativa (*numerus apertus*).” (TARTUCE, 2019, p. 44).

Não obstante, entre os clássicos, Washington de Barros Monteiro (2009, p.12 apud TARTUCE, 2019, p.45) se mostra favorável ao reconhecimento de que o rol dos direitos reais seria exemplificativo. Vejamos:

Outros direitos reais poderão ser ainda criados pelo legislador ou pelas próprias partes, desde que não contrariem princípios de ordem pública. Vários autores sustentam esse ponto de vista. Realmente, texto algum proíbe, explícita ou implicitamente, a criação de novos direitos reais, ou a modificação dos direitos reais já existentes. (MONTEIRO, 2009, v.3, p.12 apud TARTUCE, 2019, p.45)

Desta forma, verifica-se que a questão da taxatividade e de sua possível flexibilização, desde que dentro dos parâmetros legais observada à tipicidade, é tema de discussão da doutrina sob o ponto de vista da tendência do direito privado contemporâneo.

2.2.4 REsp 1.546.165 SP: acórdão paradigma

No ano de 2016, dois anos antes da inovação legislativa, foi proferido relevantíssimo acórdão sobre o tema no Superior Tribunal de Justiça, através do qual a corte admitiu a possibilidade da multipropriedade ser reconhecida como direito real sem que, para tanto, houvesse violação ao princípio da taxatividade.

A discussão central do julgado foi acerca da natureza jurídica da multipropriedade, sobre se o instituto tratava-se de direito real ou direito obrigacional. De tal resposta dependeria o alcance da constrição judicial, questão objeto do recurso interposto.

O relator do recurso especial, ministro Ricardo Villas Boas Cuevas votou pelo reconhecimento da natureza contratual do instituto. Segundo ele:

[...] não se admite a criação de um direito real propriamente dito, devendo-se seguir os tipos reais previstos na legislação específica, especialmente o Código Civil.[...] 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 prever as formas variadas e criativas de novos direitos reais que surgiriam e os efeitos jurídicos que poderiam irradiar” (STJ, REsp 1.546.165/SP, 3º Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, j.26.04.2016, DJE 06.092016).

O ministro Ricardo Villas Boas Cuevas também destacou em seu voto que o princípio da taxatividade e tipicidade dos direitos reais também alcança os atos de registro, conforme consagrado no art. 168, §1º da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

Em seu entendimento, o contrato de time-sharing possui natureza jurídica de direito pessoal vinculado diretamente a um direito real que pertence ao titular do bem objeto da multipropriedade, que segundo o ministro, seria do empreendedor que concede e organiza a utilização do bem em turnos periódicos.

Ainda segundo Ricardo Villas Boas Cuevas, o instituto constitui situação jurídica complexa e atípica que interliga obrigações e interesses. Em suas palavras: “o direito dos adquirentes é meramente pessoal, sujeitando-se a extenso rol de preceitos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno e que deverão ser respeitados a fim de possibilitar a fruição do bem.” (STJ, REsp 1.546.165/SP, 3º Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, j.26.04.2016, DJE 06.092016)

Contudo seu posicionamento foi superado, prevalecendo o voto-vista do ministro João Otávio de Noronha, que foi acompanhado pelos ministros Marco Aurélio Belizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.

Conforme a tese vencedora, a multipropriedade imobiliária, ainda que sem previsão legal, possuía natureza jurídica de direito real, sendo compatível com rol do artigo 1.225 do Código Civil.

De acordo com o ministro João Otávio de Noronha, o Código Civil de 2002 não trouxe nenhuma vedação à possibilidade de se consagrar novos direitos reais e, desta forma, não haveria afronta ao sistema do *numerus clausus* em reconhecer a natureza real da multipropriedade.

Nas palavras do ministro João Otávio de Noronha:

[...] o reconhecimento de que a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária bem mais se compatibiliza com a de direito real. Isso porque, 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 em um contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema do *numerus clausus*. (STJ, REsp 1.546.165/SP, 3º Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, j.26.04.2016, DJE 06.092016).

Desta forma, a conclusão do julgado foi no sentido de tratar-se a multipropriedade imobiliária de direito real, o que foi essencial para oferecer maior proteção aos adquirentes de frações de propriedade no tempo. Com efeito, o REsp 1.546.165 se apresentou como acórdão paradigma do tema, tendo o Superior Tribunal de Justiça se antecipado ao legislador no reconhecimento do instituto como direito real.

2.2.5 A necessidade da regulação normativa do instituto

Como foi visto, o REsp 1.546.165 se configurou como importante avanço no tratamento da multipropriedade no Brasil, mas não era o bastante: mostrava-se necessária a positivação legal do instituto. Considerando as especificidades do tema, e o conjunto das

consequências jurídicas que o envolvem, era essencial seu adequado enquadramento legal de modo a equacionar suas diversas particularidades.

Neste sentido já advertia Gustavo Tepedino em 1993:

A eventual formulação de um estatuto proprietário, conforme a natureza do objeto de multipropriedade, dependeria de previsão legal. Somente o dado normativo pode conciliar as exigências oriundas da função do negócio e da individualização do objeto nas dimensões espacial e temporal, com a necessária inserção do direito em relação de cooperação com outros multiproprietários, em razão da incidência de situações jurídicas de domínio sobre uma mesma base imobiliária. (TEPEDINO, 1993, p. 106)

Desta forma, a multipropriedade necessitava de uma disciplina jurídica que compatibilizasse a utilização exclusiva e perpétua pelos seus titulares, cada qual a seu turno, com as áreas comuns do complexo imobiliário, bem como a relação entre os multiproprietários e o administrador do empreendimento.

Para tanto, Tepedino (1993, p.121) sugeriu que o intérprete se atentasse para necessidade de compatibilizar a função social do direito do multiproprietário com o objeto sobre o qual incide, sob o ponto de vista constitucional da função social da propriedade, e sob essa perspectiva, permitir possíveis limites às situações jurídicas individuais, priorizando o bem comum dos multiproprietários. Segundo o autor:

Diante das novas formas de utilização dos bens, deve o intérprete procurar desenvolver critérios hermenêuticos que possam compatibilizar a função à qual se destina o bem com a estrutura normativa disponível, renovando-se a cada dia a letra da lei, reelaborando-a diante do dado social e criando, assim, critérios de avaliação de negócios em geral, em particular os novos negócios, de tal modo a promover de modo adequado a atividade econômica pretendida. (TEPEDINO, 2015, p.517)

Desta forma, mostrava-se imperioso que o legislador regulasse a matéria oferecendo, finalmente, segurança jurídica aos titulares da multipropriedade e investidores do ramo, com a definição da legislação e tratamento aplicáveis ao instituto.

Conforme se verificou no decorrer deste capítulo, o fenômeno da multipropriedade se adiantou ao legislador e tornou-se imprescindível a sua adequada regulação normativa. Mostrou-se oportuno que a doutrina e a jurisprudência se aprofundassem sobre a temática,

oferecendo, assim, maior proteção aos multiproprietários “de forma a estabelecer o equilíbrio entre os novos investimentos, o aproveitamento criativo dos bens jurídicos e o intransigente respeito à legalidade constitucional.” (TEPEDINO, 2015, p. 522).

Entre o fato social novo e as estruturas jurídicas disponíveis até aquele momento, cabia ao intérprete proceder à conciliação do fenômeno social com a legislação. Neste sentido, o advento da Lei 13.777/18, finalmente, atendeu o anseio que havia para o tratamento legal do instituto, representando essencial avanço na legislação. Desta forma, passaremos a analisar a seguir os efeitos decorrentes de tal inovação.

3. Multipropriedade no Brasil após o advento da Lei 13.777/18

3.1. Efeitos da inovação legislativa

Em 21 de dezembro de 2018 foi publicada no Diário Oficial da União a Lei 13.777, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro, regulamentando o instituto e suprimindo o anseio existente na doutrina e na jurisprudência pelo adequado tratamento do tema pelo legislador.

A partir da inovação, nas palavras de Venosa, “caberá à doutrina e aos tribunais estabelecer a harmonização de situações de fato emergentes com a legislação.” (VENOSA, 2019, p. 519)

Segundo Gustavo Tepedino, “a nova lei trouxe a segurança jurídica necessária para a expansão da multipropriedade no Brasil, a partir dos instrumentos técnicos do direito civil.”(TEPEDINO, 2019, pg.14)

Conforme assevera Tartuce , “a lei trata apenas do condomínio multiproprietário em imóveis. Não abrangeu a *time sharing* em móveis, como em barcos, aeronaves etc., tarefa que ficará para eventual lei futura.” (TARTUCE, 2018, p.3)

Com efeito, a inovação legislativa trouxe consigo importantes efeitos, notadamente a introdução dos artigos 1.358- B a 1.358-U ao Código Civil e a nova redação dada aos artigos 176 e 178 da Lei de Registros Públicos.

Desta forma, passaremos a comentar as principais particularidades jurídicas conferidas pelo tratamento legal da multipropriedade imobiliária.

Conforme já abordado, o artigo 1.358- C apresentou o conceito do instituto e a ele atribuiu natureza jurídica de direito real, sob a forma condominial, e desta maneira, supriu a questão da taxatividade ao dar ao fenômeno expressa definição legal.

O artigo 1.358-B dispõe que o instituto também será regido, de forma supletiva e subsidiária, pelo Código de Defesa do Consumidor e pela Lei 4.591/1964, a Lei do Condomínio Edifício.

A respeito da aplicação da lei consumerista, ao comentar o artigo 1.358-B na obra *Código Civil Interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*, Maria Cecília Ladeira de Almeida explica que:

A aplicação do CDC não se aplica em todos os casos de multipropriedade. Somente quando se caracterizar a relação de consumo, como nos casos previstos no art. 1.358-S, II (regime de pool) ou art. 1.358-P, VI (empresa operadora de regime de intercâmbio). Multipropriedade estabelecida entre pessoas amigas, familiares (o que é comum) não se aplicará o CDC. (MACHADO;CHINELLATO, 2020, p.1228).

Sob tal ponto Tartuce (2018, p.3) observa, ainda, que para haver relação de consumo no regime de multipropriedade, devem estar presentes os requisitos do Código de Defesa do Consumidor.

Duas importantes características do imóvel objeto do fenômeno da multipropriedade foram tratadas pelo legislador no artigo 1.358-D, quais sejam: a indivisibilidade do imóvel e a inclusão das instalações, equipamentos e mobiliário destinados a seu uso e gozo, constantes dos incisos I e II respectivamente.

Em relação ao caráter indivisível do imóvel em multipropriedade, Maria Cecília Ladeira de Almeida ensina na obra *Código Civil Interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*:

Uma vez constituído, seus titulares não podem promover sua extinção ou divisão. Não poderão se valer das ações de divisão ou extinção do condomínio em multipropriedade. O condomínio em multipropriedade uma vez instituído torna-se um condomínio forçado. (MACHADO;CHINELLATO, 2020, p.1229)

A questão da indivisibilidade, ainda antes da previsão legal, era vista como um dos fatores peculiares da multipropriedade quando comparada ao regime de condomínio ordinário que, de forma oposta, tem como uma de suas características justamente a transitoriedade, sendo passível de extinção.

Além de constar do inciso II do artigo 1.358- D, o legislador tratou sobre a indivisibilidade no parágrafo único do artigo 1.358-C:

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. (BRASIL, Código Civil, Art. 1.358-C)

A respeito da inclusão ao imóvel objeto de multipropriedade das instalações, equipamentos e mobiliário destinados a seu uso e gozo, Venosa dispõe que tal inserção na lei é essencial à multipropriedade, “pois o imóvel é colocado em estado de ser totalmente utilizado pelo titular e sua família e convidados, não só com mobiliário, como também com os utensílios ordinários da vida contemporânea, como televisores, refrigeradores, microondas, pratos, talheres, aprestos de cozinha etc.” (VENOSA, 2019, p.520)

Segundo Tartuce “o mobiliário que guarnece o imóvel, diante de sua natureza acessória, segue o mesmo regime jurídico-real do imóvel e, portanto, também é objeto da multipropriedade do imóvel.” (TARTUCE, 2018, p.3)

O artigo 1.358-E estabelece que o período mínimo de uso e gozo do imóvel é de no mínimo sete dias que poderão ser seguidos ou intercalados. Neste ponto, o legislador também atribui o caráter indivisível à fração de tempo de uso do imóvel, que, repise-se, deve ser ao menos de sete dias.

A lei faculta que, observado o princípio da isonomia e o respeito à convenção, o multiproprietário usufrua de sua fração de tempo de forma fixa e determinada no mesmo período de cada ano; de forma flutuante, hipótese em que a definição do período se fará de forma periódica, ou ainda, de forma mista, caso em que se combinará o sistema fixo e flutuante.

O art. 1.358-G aponta quais as cláusulas devem necessariamente constar da convenção da multipropriedade, além de outras que aos interessados forem convenientes. Venosa (2019, p. 521) aponta como essencial a previsão constante do inciso II de tal artigo, que determina que a convenção deve estipular expressamente o número máximo de pessoas que poderá ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo. A não observância a tal preceito poderá desvirtuar a finalidade do fenômeno e tumultuar a vida condominial.

Neste sentido, temos aqui um exemplo prático do porque o espírito cooperativo e o respeito mútuo devem nortear a relação entre os multiproprietários. A fiscalização de tal ocupação, por sua vez, deve ser atribuída ao administrador do empreendimento.

Sob tal perspectiva, Venosa acentua:

Lembremos que se tornam em nosso País cada vez mais comuns prédios destinados à chamada terceira idade, que restringem a ocupação por crianças e jovens. A multipropriedade também pode servir a essa faixa etária. Tudo isso deve constar da convenção e regulamento. Da mesma forma, pode ser prevista e regulamentada a possibilidade de permanência de animais de estimação. Tudo enfim, deve ser apreciado e regulado em prol da vida condominial que, no caso específico, destina-se essencialmente a período de férias e lazer. (VENOSA, 2019, p. 521)

Além da nova redação conferida ao artigo 1358 do Código Civil e aos artigos 176 e 178 da Lei de Registro Públicos, que destaque-se, continuarão a ser abordadas nos próximos tópicos, deve-se mencionar os efeitos que a inovação legislativa naturalmente irá gerar no mercado imobiliário.

Nas palavras de Gustavo Tepedino “Com a nova lei, anuncia-se alvissareiro ciclo de desenvolvimento de importante segmento no mercado imobiliário.” (TEPEDINO, 2019, p.11).

Inegável o impulso que a Lei 13.777/18 dá ao mercado de multipropriedade no Brasil. Com o tratamento legal do fenômeno, proporciona-se aos empreendedores e adquirentes a necessária segurança jurídica que o instituto carecia, e desta forma, a consequente atração de um público que vê na multipropriedade a oportunidade ideal de adquirir a sua casa de praia ou de campo em determinado período do ano.

Conforme explica Tepedino:

Com a divisão do uso de imóveis em temporadas, e a consequente utilização alternada do mesmo local por numerosos proprietários, cada qual a seu turno, franqueia-se o mercado a novas camadas sociais, que de outra forma não teriam acesso à segunda casa. Assim ocorreu em diversos países europeus e nos Estados Unidos, desde a década de 1960, estendendo-se

naqueles países o time sharing inclusive para bens móveis, como aviões, helicópteros e barcos. (TEPEDINO, 2019, p.11)

Dentre os aspectos atrativos da multipropriedade deve-se citar a chance de se adquirir um imóvel para se usufruir com a família ou amigos apenas em períodos de férias através de investimento econômico proporcional e razoável. Quanto ao investimento financeiro a ser empregado pelo adquirente, há de se levar em conta a redução de gastos com a segurança, manutenção e infraestrutura do imóvel.

Paralelamente, mostra-se ao mercado imobiliário ser o empreendimento da multipropriedade promissor, tendo em vista grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda, proporcionando a elevação o lucro do empreendedor.

Na opinião de Tepedino: “Cuida-se de oportunidade a ser explorada por investidores e empreendedores, especialmente no momento em que se anuncia, com otimismo, a retomada dos setores econômicos, sendo inegável o (ainda tão pouco explorado) extraordinário potencial turístico brasileiro.” (TEPEDINO, 2019, p. 14)

Destaque-se que não se pretendia com o presente tópico dos efeitos da inovação legislativa, assim como os demais constantes deste trabalho, esgotar o assunto, mas apenas destacar pontos relevantes sobre os aspectos selecionados.

Isso posto, nas oportunas palavras de Tartuce e Oliveira:

A lei em pauta é um marco legal relevantíssimo para o direito brasileiro. A doutrina e a jurisprudência terão muito trabalho para explorar o tema. Faltará, ainda, o legislador nos brindar com uma disciplina da multipropriedade para bens móveis diante de sua importância social. Enquanto isso, convém que seja estimulada a criatividade dos juristas para evitar o desperdício de um recurso tão escasso, como são os imóveis, dando ferramentas jurídicas idôneas para permitir a exploração econômica dos bens. (TARTUCE, 2018, p;12)

3.2. Aspectos Registrais

A instituição da multipropriedade foi disciplinada pelo artigo 1358-F que dispôs que ela se estabelecerá por ato entre vivos ou por testamento, devendo ser registrado no cartório

de registro de imóveis competente, carecendo constar do registro a duração dos períodos de fração de tempo.

Nas palavras de Maria Cecília Ladeira de Almeida *in Código Civil Interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*: “Só o registro imobiliário constitui a propriedade. Cada multiproprietário deverá ter sua fração de tempo explicitada, também como forma de constituição de sua propriedade.” (MACHADO;CHINELLATO, 2020, p. 1231)

O novo texto legal regula a possibilidade de registro dessa nova modalidade de propriedade em nome de cada condômino fracionário. O registro imobiliário da fração de tempo de titularidade de cada multiproprietário oferece eficácia *erga omnes* do ato constitutivo do direito.

A fração imobiliária, no comum de casos associada ao apartamento, torna-se “isolada”, ou “autônoma”, exclusivamente em função do procedimento jurídico pelo qual se extrai uma parte de um todo maior, operação que se dá através da identificação, da discriminação e do registro, capazes, por si sós, de determinar o formato da nova unidade. (TEPEDINO, 1993, p. 112)

O legislador adotou o modelo de unidade autônomas, individualizadas no tempo e no espaço e inseridas no regime de condomínio especial. Na matrícula referente a cada unidade deve constar o local e a fração de tempo que o individualizam. Trata-se de levar a registro tantas unidades autônomas quanto forem as semanas atribuídas em multipropriedade, criando-se a matrícula própria para cada uma dessas unidades espaço-temporais.

Na explicação de Flávio Tartuce e Carlos Eduardo Elias:

Do ponto de vista registral, haverá uma matrícula-mãe, na qual será registrada a instituição do condomínio multiproprietário com a criação de novas matrículas-filhas para as unidades periódicas. É semelhante ao que acontece com o condomínio edilício: a matrícula-mãe recebe o registro da instituição do condomínio edilício e, assim, gera matrículas autônomas para cada unidade autônoma. (TARTUCE, 2018, p.5)

Na obra pioneira sobre o tema, ainda na década de 90, já se falava da importância do registro do direito do multiproprietário: “individualar um bem imóvel (mediante a transcrição

no registro de imóveis de um certo ato de aquisição negocial ou judicial) significa descrever um novo bem sobre o qual se faz incidir um direito.” (TEPEDINO, 1993, p. 94).

Conforme já mencionado, a Lei. 13.777/18 alterou a redação dos artigos 176 e 178 da Lei de Registros Públicos. Ao comentar sobre tal inovação, Venosa aduz:

No que diz respeito ao registro imobiliário, o texto legal altera a Lei dos Registros Públicos para possibilita-lo (art. 176). Inovação importante é a possibilidade de cada fração de tempo poder ser objeto de inscrição imobiliária individualizada em função da legislação tributária municipal, facilitando o pagamento do tributo (redação introduzida no art. 176, § 11, da Lei 6.015/1973). (VENOSA, 2019, p.523/524)

De acordo com Tartuce “a multipropriedade cria um direito de propriedade periódico a cada multiproprietário. Em outras palavras, o multiproprietário é titular de um direito real sobre coisa própria, porque titula um direito de propriedade com dimensão espaço-temporal.” (TARTUCE, 2018, p. 5).

Ainda segundo Tartuce (2018, p.5), ao se admitir ser o multiproprietário titular de direito real sobre coisa própria, nascem diversas implicações práticas, tais como a ausência de obrigação de um multiproprietário arcar com tributos *propter rem* dos demais e a possibilidade de uma unidade periódica ser objeto de direitos reais de garantia oferecidos pelo multiproprietário a seus credores pessoais.

A esse respeito, Tepedino (2019, p. 13) explica que uma vez reconhecida a multipropriedade como unidade autônoma pela lei, torna-se possível e se impõe que a cobrança do IPTU seja realizada de forma individualizada a cada proprietário, da mesma forma as contas de luz, água, e gás próprios da respectiva unidade. Deve-se, na mesma lógica, serem divididas as despesas condominiais por cada multiproprietário. Existe, portanto, a autonomia das matrículas, o que afasta a responsabilidade solidária dos multiproprietários quanto às referidas despesas individuais.

Ademais, é importante destacar sob este aspecto que “a unidade periódica pode, sozinha, ser objeto de hipoteca ou de alienação fiduciária, pois representa um direito real de propriedade (periódico) e, portanto, é um direito real sobre coisa própria.” (TARTUCE, 2018, p.6).

Segundo Tartuce (2018, p.5) se o legislador tivesse classificado a multipropriedade como direito real sobre coisa alheia, tal qual a opção do legislador português, o resultado prático seria diferente para esses exemplos.

Fato é que a doutrina tem apontado que o tratamento conferido pela lei à multipropriedade, que a reconhece como direito real sobre coisa própria, é o mais adequado e coerente com à natureza do instituto.

Para finalizar esse tópico em que foram selecionados pontos relevantes que envolvem os aspectos registrais que permeiam o instituto objeto de análise do presente trabalho, necessário mencionar a obrigatoriedade de averbação do regime de *pool* na matrícula das unidades periódicas. Importante ponderação foi feita pelos autores Tartuce e Oliveira a esse respeito, vejamos:

Apesar do silêncio legal, é necessário que a submissão da unidade periódica ao regime de pool ou de intercâmbio seja averbada na matrícula da unidade periódica para ter eficácia contra terceiros, pois esses regimes modificam o registro da propriedade periódica e, por isso, tem de ser necessariamente averbado à luz do art. 246, LRP.

Sem essa averbação, caso o multiproprietário aliene seu bem a um terceiro, este não terá de respeitar o vínculo de pool ou de intercâmbio firmado pelo anterior multiproprietário, pois, diante da falta de inscrição no álbum imobiliário, esse vínculo era meramente obrigacional sem eficácia real (ou seja, sem eficácia contra terceiros). (TARTUCE, 2018, p.10)

3.3. Aspectos Processuais

A positivação do instituto pela Lei 13.777/18 possibilitou a proteção processual do multiproprietário, na medida em que conferiu aos titulares das frações ideais do imóvel em multipropriedade, a legitimidade para propor as ações em defesa da propriedade e da posse.

Destaque-se que a legitimidade do multiproprietário decorre de sua titularidade exclusiva sob uma fração espaço-temporal, ao qual corresponde uma fração ideal das partes comuns.

Conforme Tepedino “a co-titularidade sobre as partes comuns assegura ao multiproprietário a composses do solo, ainda que sua posse seja apenas indireta naqueles períodos estranhos ao seu turno.” (TEPEDINO, 1993, p.124).

Ensina, ainda, Tepedino que “na qualidade de possuidor indireto, pode o multiproprietário fazer recurso das ações possessórias para a proteção do solo sobre o qual incide sua fração ideal contra eventuais lesões de terceiros ou de outros condôminos.”(TEPEDINO, 1993, p.125).

Conforme já abordado, importante aqui salientar que dado ao caráter da indivisibilidade conferido ao instituto, não se aplicará à multipropriedade as ações de divisão.

Ademais, na medida em que o legislador determinou expressamente que se aplicam subsidiariamente as regras do condomínio edilício ao instituto e considerando que a multipropriedade é um condomínio especial, e portanto um sujeito despersonalizado, que tem capacidade de ser parte em processos judiciais para exercer seus direitos e cumprir seus deveres

Segundo Tartuce e Oliveira “Esse sujeito despersonalizado será representado pelo administrador, que equivale, *mutatis mutandi*, à figura do síndico no condomínio edilício. O CC optou por designar o síndico do condomínio multiproprietário de administrador” (TARTUCE, 2018, p.7)

Para finalizar o tópico sob os aspectos processuais, se mostra interessante reproduzir aqui citação em que Venosa (2019, p. 462) oferece atrativa reflexão sobre a influência do Poder Judiciário na vida condominial e que se mostra útil para pensarmos sobre a aplicação ao novo instituto, que se trata de forma especial de condomínio. Em suas palavras: “As excessivas possibilidades de recurso ao Judiciário em matéria de condomínio, como é evidente, trazem maiores dificuldades do que soluções à vida condominial. A arbitragem é solução que se apresenta e deve ser incentivada nesse campo” (VENOSA, 2019. P.462).

3.4. Direitos e deveres dos multiproprietários

Os direitos e deveres dos multiproprietários foram dispostos nos artigos 1.358-I ao 1.358-K do Código Civil. Neste tópico, por questões metodológicas, será realçado alguns aspectos marcantes referentes aos direitos e obrigações dos titulares das unidades periódicas, sem que se pretenda esgotar todos os pontos relacionados ao tema.

O caput do artigo que inaugura a seção dos direitos e deveres dos multiproprietários dispõe:

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (BRASIL, Código Civil, artigo 1.358-I)

Nas palavras de Maria Cecília Ladeira de Almeida in *Código Civil Interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo* o caput do artigo supramencionado traduz que “há direitos que são inarredáveis ao titular e que são aqui descritos, além dos demais direitos que podem ser insculpidos no ato de instituição e na convenção.” (MACHADO;CHINELLATO, 2020, p.1233).

De igual modo, o legislador descreveu no artigo 1.358-J as obrigações que devem ser necessariamente observadas pelos titulares das unidades periódicas, além daquelas convencionadas pelo condomínio.

Isso significa que o legislador elegeu direitos e deveres tidos como essenciais a qualquer regime de multipropriedade, sem prejuízos daqueles a serem livremente instituídos através de convenção.

Dentre os direitos dos multiproprietários, estão o de usar e gozar do imóvel e de suas instalações no período correspondente a sua fração de tempo; ceder a fração de tempo em locação ou comodato; alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la e participar das decisões condominiais. Portanto, a qualidade do titular da unidade periódica é a de proprietário, durante a fração de tempo que lhe corresponde.

Importante pontuar que deve ser dar ciência da ocupação da unidade ao administrador, com vistas a zelar pela segurança e harmonia condominiais.

Merece realce o direito que detêm o multiproprietário de alienar a sua fração de tempo prevista no inciso III, do artigo 1.358- I. Isso porque, o legislador inovou ao conferir ao titular multiproprietário a liberdade de alienar sua unidade periódica sem a anuência dos demais condôminos, bem como não se aplicar o direito de preferência. Conforme prevê o §1º do referido artigo, a ressalva está na hipótese do direito de preferência estar expressamente previsto na no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio.

Em relação ao direito de participação, destaque-se que o valor do voto será correspondente à fração do imóvel de titularidade de cada multiproprietário. Ademais, no artigo 1.358-K o legislador equiparou ao multiproprietário o promitente comprador e os cessionário de direitos relativos a cada fração de tempo para participar e votar nas assembleias do condomínio.

No campo das obrigações, destacam-se que o titular deverá usufruir do imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo e desocupá-lo até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente.

Com efeito, o multiproprietário deverá arcar com as despesas condominiais na proporção de sua unidade periódica e será sempre o responsável pelos danos causados ao imóvel na sua fração de tempo, quando forem causados por ele ou por seus convidados, com direito a eventual regresso. Ressalte-se que caso o dano seja decorrente de desgaste natural do bem, o prejuízo será arcado pela totalidade dos multiproprietários.

O titular da unidade periódica não poderá modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel, competindo apenas à administração assim proceder. Ademais, como em todo condomínio, a utilização do imóvel em multipropriedade deve respeitar sua natureza e finalidade.

A respeito das diversas cláusulas restritivas ao uso do aproveitamento do imóvel ao titular multiproprietário, Tepedino (2019, p.7) sustenta que a validade de tais cláusulas deve ser avaliada considerando que tais limitações se justificam para possibilitar a utilização da mesma estrutura imobiliária por todos os titulares das unidades periódicas. De acordo com o jurista:

Tais cláusulas, instituídas na convenção de condomínio e no regimento interno, embora possam parecer hostis ao direito de propriedade, mostram-se merecedoras de tutela quando indispensáveis ao interesse coletivo, justificando-se como restrições que promovem a função social da propriedade, em favor da otimização do aproveitamento do imóvel em empreendimentos do gênero. Há de se levar em conta, como parâmetros de valoração dessas cláusulas restritivas, dentre outros: (i) a racionalização do aproveitamento dos imóveis, associada à necessidade de conservação do imóvel e preservação de sua destinação; (ii) a importância do acesso à segunda casa; (iii) a tutela da personalidade do conjunto de multiproprietários. (TEPEDINO, 2019, p. 8)

3.5. A administração da multipropriedade.

A administração do imóvel em multipropriedade caberá à pessoa designada no instrumento de instituição do condomínio ou na convenção, e na ausência de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos, conforme dispõe o artigo 1.358-M do Código Civil. Conforme explica Maria Cecília Ladeira de Almeida *in Código Civil Interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*: “Se no condomínio edilício há a figura do síndico, aqui o legislador adotou a terminologia “administrador” tal qual o condomínio geral.” (MACHADO;CHINELLATO, 2020, p.1239)

Na opinião de Venosa:

O administrador, na verdade uma empresa especializada, é pessoa fundamental para o sucesso do empreendimento, pois cuidará do dia-a-dia do prédio, das despesas, manutenção, contatos com proprietário e terceiros, etc. Importante lembrar que o instrumento da instituição poderá prever fração de tempo destinada à manutenção do imóvel e suas instalações (art.1.358-N). (VENOSA, 2019, p.522).

Foram disciplinadas no §1º do artigo 1.358-M as atribuições competentes ao administrador, além daquelas previstas no instrumento de instituição ou na convenção.

De acordo com Tepedino (2019, p.14) o legislador teve o cuidado de abordar a administração do empreendimento de maneira apurada, com o intuito de harmonizar os interesses do condomínio e dos titulares das unidades periódicas.

Dentre as prerrogativas conferidas ao administrador com a finalidade de compatibilizar os múltiplos interesses existentes no regime de multipropriedade, está a possibilidade de reserva de fração de tempo destinada à realização de reparos indispensáveis ao imóvel, conforme redação do artigo 1.358-N do Código Civil. Ademais, o artigo 1.358-G em seu inciso III determina que é obrigatório constar na convenção do condomínio as regras de acesso do administrador ao imóvel com fins de realizar os atos de manutenção, limpeza e conservação.

O administrador é o responsável pela gestão do imóvel e deve administrar a utilização do imóvel pelos titulares em suas respectivas frações de tempo, cabendo a ele determinar os períodos de uso exclusivos de cada multiproprietário no caso dos sistemas fluante ou misto, nos termos do artigo 1.358-M do Código Civil.

Importante ressaltar que em caso de regime de multipropriedade em condomínio edilício, possibilidade disciplinada na Seção VI do Capítulo VII-A do Código Civil, é obrigatório a presença de um administrador profissional por disposição expressa do artigo 1.358-R. Destaque-se que tal obrigatoriedade tem sido apontada como inconstitucional por grande parte da doutrina, na medida em que fere à livre iniciativa.

4. Multipropriedade à luz do Direito Civil-Constitucional

4.1. Direito Civil-Constitucional

A expressão Direito Civil-Constitucional denota uma tendência contemporânea de interpretar os institutos do direito privado sob a ótica constitucional. Nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

É um direito civil que consagra um sistema aberto, dinâmico, fortemente influenciado por princípios normativos e com particular cuidado com as dimensões existenciais do ser humano. Promove um diálogo entre as conquistas conceituais da tradição às espantosas mudanças dos nossos dias. É claramente um edifício em construção. (FARIAS, ROSENVALD, 2020, p.75).

Sob esta perspectiva, se iniciou há algumas décadas, uma inclinação para alinhar as estruturas e tendências do direito civil a um sistema permeados por princípios, que almeja efetivar valores e fins, em detrimento de um sistema jurídico estático.

Tal tendência está alinhada com a complexidade da sociedade moderna e as diferentes problemáticas, interesses e anseios que a permeiam. Desta forma, se torna necessário que o intérprete não fique restrito apenas à tecnicidade da norma, a qual deve ser elucidada à luz de princípios constitucionais.

É oportuno esclarecer que não se trata de menosprezo ao direito posto, mas apenas de admitir que o aspecto literal não soluciona grande parte dos problemas do nosso século. Nesta lógica, há de se reconhecer que, muitas vezes, a simples subsunção do fato à norma é insuficiente, fazendo-se necessário potencializar a interpretação legal pela influência principiológica e fazer uso do método da ponderação quando preciso.

Nas palavras de Farias e Rosenvald: “O civilista, em especial, é convidado a sair dos códigos e dialogar com outras formas de conhecimento .(...) A formação do civilista, tradicionalmente, é vista como conservadora e avessa a mudanças. Isso, no entanto, mudou, está mudando.” (FARIAS, ROSENVOLD, 2020, p.78)

Sob o ponto de vista do Estado Democrático de Direito, compreende-se que interpretar os institutos de direito civil à luz dos valores e princípios consagrados na carta constitucional, é um meio hábil e necessário para a o alcance dos objetivos lá contemplados.

Importante contribuição sobre o tema fez Paulo Emílio Dantas Nazaré em sua tese de doutorado apresentada perante a Universidade de Brasília, *in litteris*:

O Direito Civil-Constitucional, abre as cortinas para um enredo crítico em que o papel de protagonista das mudanças inclusivas não é ocupado por um Estado socializante, usurpador das liberdades civis e da propriedade privada. Pelo contrário, o fenômeno da constitucionalização do direito civil reconhece a autonomia privada, a liberdade de iniciativa e a propriedade como garantias fundamentais constitucionalmente tuteladas e, ao promover a repersonalização do direito civil, não nega as liberdades nem a propriedade, e sim as reafirma enquanto instrumentos para a realização da dignidade da pessoa humana. (NAZARÉ, 2016, p.12)

O legislador ao tratar sobre a propriedade no Código Civil de 2002, insculpiu no §1º do artigo 1.228, a função social da propriedade prevista constitucionalmente⁴. Conforme Antônio Morato ao comentar o referido artigo *in Código Civil Interpretato: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*

A aprovação do CC/2002 demonstrou que a função social da propriedade não poderia restringir-se à norma constitucional, pois o Código inspirou-se no princípio da socialidade (Miguel Reale), no qual os valores coletivos prevalecem sobre os individuais, mas sem perder a perspectiva da pessoa humana” (MACHADO;CHINELLATO, 2020, p.1.110).

Tratar a propriedade à luz do direito civil consitucional e da sua função social , não se trata de mero artifício para legitimar a propriedade privada, mas sim de reformular o instituto para conceber que a propriedade não serve apenas a meros interesses individuais, ultrapassando tal barreira para alcançar finalidades sociais.

⁴BRASIL, 1988. Constituição Federativa do Brasil. Art. 5º, XXIII :a propriedade atenderá a sua função social.

Sob a mesma perspectiva é o entendimento de Farias e Rosenvald, segundo o qual, “o intérprete do século XXI deve ter uma atenção prioritária com a pessoa humana, e não com o seu patrimônio. O patrimônio é mero instrumento de realização de finalidades existenciais e espirituais, não um fim em si mesmo” (FARIAS, ROSENVALD, 2020, p.77)

Neste sentido:

Os civilistas vão, portanto, afirmar a existência de uma “constitucionalização” (ou “publicização”) do Direito Civil, marcado principalmente pela “despatrimonialização” — isto é, a “repersonalização através do resgate da dignidade da pessoa humana como elemento primordial de proteção em detrimento do patrimônio (FERNANDES, 2011, p.1038 apud NAZARÉ, 2016, p. 40).

Conforme Tepedino, “a correspondência dos esquemas reais de utilização dos bens aos valores constitucionais passou a ser o grande limite interno da propriedade, de ordem pública, a condicionar a iniciativa privada, na definição, em geral, do conteúdo e na modalidade de exercício dos direitos reais.” (TEPEDINO, 1993, p.74)

Sob a mesma ótica, entende Tartuce:

As questões relativas aos direitos reais devem ser encaradas sob o prisma da dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III, da CF/1988), da solidariedade social (art. 3.º, I, da CF/1988) e da isonomia ou igualdade lato sensu (art. 5.º, caput, da CF/1988). A tríade dignidade-solidariedade-igualdade deve ter um papel principal no estudo dos institutos privados. (TARTUCE, 2019, p.60).

Por fim, vale ressaltar que a Constituição de 1988 proporcionou uma aproximação entre os direitos pessoais e patrimoniais, harmonizando as conexões existentes entre tais categorias jurídicas. A proteção da propriedade sob a ótica constitucional entrelaça os direitos reais aos direitos existenciais de personalidade.

4.2. Multipropriedade como instrumento de efetivação de preceitos constitucionais

O instituto da multipropriedade visto sob a ótica do direito Direito Civil-Constitucional, pode ser considerado como instrumento de efetivação de preceitos constitucionais, uma vez que, a possibilidade de adoção do tempo como elemento de

singularização do bem valoriza a função social da propriedade , por vezes subaproveitada, maximizando ainda a forma de utilização e o acesso.

Além disso, fomenta a livre iniciativa , garantindo maior segurança jurídica ao tema, ultrapassadas as discussões acerca do tratamento e enquadramento do instituto, além de prestigiar a autonomia privada.

Neste sentido, a multipropriedade se constitui como um instrumento apto a maximizar a quantidade de pessoas a usufruir de propriedade sobre um imóvel que, como se sabe, é um recurso escasso. O aproveitamento econômico do imóvel no regime de multipropriedade, possibilitado pelo critério de divisão espaço-temporal, desempenha função compatível com a função social da propriedade.

Segundo Tepedino:

Não resta dúvida quanto à socialização representada pelo acesso à segunda casa, assegurada pela multipropriedade e prestigiada constitucionalmente, sendo objetivo fundamental da República a promoção do bem de todos, e a redução das desigualdade sociais (art.3º, III e IV, da CF), assim como a tutela do princípio fundamental da dignidade da pessoa humana (art.1º da CF), que implica a proteção privilegiada dos direitos da personalidade, cuja expressão máxima se associa à vida familiar e comunitária. (TEPEDINO, 1993, p.119)

De acordo com Tepedino (1993, p. 4) e Venosa (2019, p.518) o surgimento do *time sharing* possibilitou a democratização do imóvel de férias. A origem do fenômeno está relacionada à busca da classe média por uma casa de férias na praia ou na montanha e, neste sentido, o instituto favoreceu o acesso de uma classe à segunda propriedade a preços relativamente modestos.

A inserção do instituto no ordenamento pátrio reconheceu o exercício simultâneo da propriedade por múltiplos sujeitos, concedendo necessário tratamento legal e possibilitando que a propriedade alcance sua função social, em benefício dos multipropriários e da coletividade.

Ademais, a multipropriedade atua no sentido de cumprir sua função social na medida em que diminui a ociosidade do imóvel e potencializa a sua utilização através da adoção do tempo como delimitador das unidades periódicas.

Conforme Tepedino (1993, p.5) sob a perspectiva da livre iniciativa tutelada pelos artigos 170 e seguintes da Constituição de 1988, o empreendimento multiproprietário favorece o mercado turístico ao possibilitar que as regiões envolvidas tenham sua economia aquecida durante o ano inteiro, despertando, simultaneamente, o desenvolvimento e a manutenção do comércio local, apresentando-se como solução à sazonalidade das cidades veraneias. Em outros países, inclusive, a crise recessiva foi superada por mercados imobiliários através do estímulo injetado pelo fenômeno da *time sharing*.

A multipropriedade se constitui a favor, até mesmo, do equilíbrio ecológico, uma vez que evita a realização descomedida de edificações em observância à tutela constitucional do meio ambiente, consagrada pelo artigo 225 da Constituição Federal,⁵ exercendo, desta forma, a função socioambiental da propriedade.

4.3. Necessidade de condicionar a evolução do mercado da multipropriedade ao respeito à legalidade constitucional

A atividade econômica vinculada ao fenômeno da multipropriedade deve se submeter aos princípios constitucionais, com a adequada aplicação dos valores dispostos no texto constitucional nas relações privadas entre os multiproprietários; entre esses e o administrador; e entre o condomínio e a coletividade.

Conforme a Constituição de 1988, a proteção da propriedade se justifica na medida em que ela cumpre sua função social. Sob esta perspectiva, ensina Tepedino (93, p.118) sobre a convenção do condomínio em multipropriedade:

Mais adequada, portanto, como critério de aferição da legalidade da convenção da multipropriedade, destinada a permitir a utilização de uma pluralidade de titulares sobre um mesmo suporte físico, e tendente, e última análise, a viabilizar o efetivo aproveitamento dos bens econômicos, de forma distributiva e racional, no tempo e no espaço, em benefício do interesse (individual e familiar) extrapatrimonial, constitucionalmente tutelado, relativo ao acesso à segunda casa e ao lazer, como manifestação da personalidade humana. (TEPEDINO, 1993, p. 119)

⁵ BRASIL, 1988, Constituição Federal. Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Neste ensejo, a relação jurídica condominial deve ser pautada pela cooperação e solidariedade. De acordo com Tepedino (1993, p.126) o controle do conteúdo da convenção de condomínio ganha maior relevância no regime de multipropriedade em decorrência dos múltiplos direitos de propriedade incidentes sobre um mesmo imóvel, o que ocasiona diversas interferências.

Desta forma, a tutela do instituto da multipropriedade, sob a perspectiva civil-constitucional, implica na possibilidade de tornar inválidas cláusulas da instituição ou convenção do condomínio que violem fundamentos e princípios constitucionais.

De igual modo, a interpretação pelos juristas dos artigos inseridos pela inovação legislativa, quais sejam os artigos 1.358- B a 1.358-U ao Código Civil e a nova redação dada aos artigos 176 e 178 da Lei de Registros Públicos, deve se dar em conformidade com os objetivos e valores contemplados pela Constituição de 1988.

Portanto, o novo instituto da multipropriedade, que passou a integrar o ordenamento pátrio através da lei 13.777/18, merece a atenção do intérprete para que os parâmetros legais e as cláusulas condominiais sejam sempre interpretados à luz dos preceitos constitucionais.

5. Conclusão

Durante o presente trabalho, buscou-se realizar uma análise do instituto da multipropriedade. Partindo-se de uma abordagem conceitual, foram expostas as principais discussões que ocuparam a doutrina e a jurisprudência acerca da natureza jurídica do fenômeno, até chegar ao esperado momento em que o legislador contemplou o instituto com a inovação legislativa de 2018.

Foram tratados os principais efeitos ao ordenamento e ao mercado da multipropriedade decorrentes da Lei 13.777/18; as particularidades legais do instituto; os direitos e deveres dos multiproprietários e a administração do empreendimento.

A parte final do trabalho trouxe uma reflexão sobre a Escola do Direito Direito Civil-Constitucional e buscou demonstrar a necessidade de que os institutos do direito civil sejam pensados sob a ótica constitucional. Neste sentido, foi abordada a importância da multipropriedade imobiliária ser pensada de forma a condicionar o tratamento do fenômeno em harmonia ao ordenamento do Direito Civil-Constitucional e, assim, ser instrumento de efetivação dos objetivos contemplados na carta constitucional, sobretudo, a função social da propriedade.

6. Referências

BRASIL. Constituição (1988) *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm. Acesso em: 23/04/2020.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. *Código Civil*. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em: 10/04/2020. Acesso em 08/04/2020.

BRASIL. Lei nº 13.777, 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em 11/04/2020.

BRASIL, Lei 6.015, 31 de dezembro, 1973. *Lei de Registros Públicos*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acessado em 07/05/2020.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (3º Turma). *Recurso Especial nº 1.546.165-SP*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.R.p/acórdão: Ministro João Otávio de Noronha. Dje 06.09.2016. Acesso em 14/04/2020.

MACHADO, Antônio Cláudio da Costa (org.);CHINELLATO, Silmara Juny (coord.) *Código Civil Comentado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo..* São Paulo: Editora Manole, 12º Edição, 2020. *E-book*.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 4: Direito das coisas.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. *Manual de direito civil*. 5ª. ed., rev., ampl. e atual. São Paulo: Editora Juspodivm, 2020.

FERNANDES, Bernardo Gonçalves. *Curso de Direito Constitucional*. 3. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus, *Curso de direito civil*. São Paulo. Saraiva, 2009.v. 3. Direito das Coisas

NAZARÉ, Paulo Emílio Dantas. *O acesso à propriedade imobiliária na perspectiva do Direito Civil-Constitucional*. Universidade de Brasília, 2016. Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/22079/1/2016_PauloEmilioDantasNazaré.pdf. Acesso em 18/05/2020.

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

_____. *Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária*. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf).

_____. *A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária*. In *Revista Brasileira de Direito Civil-RBDCivil*, Belo Horizonte, v.19, 2019.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil, v.4: direito das coisas*. 11ª edição. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2019.

_____. Flávio/ Oliveira, Carlos Eduardo Elias. *Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº13.777/2018): Principais aspectos do Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos*. (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 21/05/2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil, v. 4 : direitos reais*. 19. Rio de Janeiro Atlas 2019. *E-book*.

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. *Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro*. *Revista dos Tribunais*, 658/40, 1990.



COORDENADORIA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO (TCC)

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Tamires Cordeiro Toledo Silva

Aluna, regularmente matriculada, no Curso de Direito, na disciplina do TCC da 10ª etapa, matrícula nº 41637771, Período noturno, Turma R,

tendo realizado o TCC com o título: Multipropriedade Imobiliária à luz do Direito Civil Constitucional

sob a orientação do(a) professor(a): Prof. Ms. Maria Cecília Ladeira De Almeida

declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 18 de junho de 2020.

Tamires Cordeiro Toledo Silva

Assinatura do discente