



**Universidade de Brasília Faculdade
de Direito**

Daniel Oliveira Diniz

**OS DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS NA MULTIPROPRIEDADE: IMPLICAÇÕES
DOS INCISOS I A IV DO ARTIGO 1.358-I DO CÓDIGO CIVIL**

Brasília 2024

Daniel Oliveira Diniz

**OS DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS NA MULTIPROPRIEDADE: IMPLICAÇÕES
DOS INCISOS I A IV DO ARTIGO 1.358-I DO CÓDIGO CIVIL**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Unidade Acadêmica da Universidade de Brasília como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. João Costa Ribeiro-
Neto

**Brasília
2024**

**OS DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS NA MULTIPROPRIEDADE: IMPLICAÇÕES
DOS INCISOS I A IV DO ARTIGO 1.358-I DO CÓDIGO CIVIL**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à banca examinadora em 5 de
setembro de 2024.

Professor Doutor. João Costa Ribeiro-Neto - Orientador
Faculdade de Direito (FD) - Universidade de Brasília

Professor Mestre Elias Cândido da Nóbrega Neto — Examinador
Faculdade de Direito (FD) - Universidade de Brasília

Professor Mestre Luciano Ramos de Oliveira — Examinador
Faculdade de Direito (FD) - Universidade de Brasília

Data da aprovação: ____/09/2024

Resultado: - _____

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar minha profunda gratidão a todos que contribuíram de alguma forma para a realização deste trabalho. A elaboração de um projeto dessa natureza é, sem dúvida, uma tarefa desafiadora que requer dedicação, paciência e o apoio de muitas pessoas.

Agradeço primeiramente à minha família, que sempre esteve ao meu lado em todos os momentos. À minha mãe, Maria, por seu amor e sua fé inabalável em meu potencial. Ao meu pai, Manoel, por seu exemplo de perseverança e integridade. À minha irmã, Maria Caroline, e ao meu irmão, Bernardo, pelo carinho e apoio constante. À minha namorada, Beatriz, pelo incentivo e compreensão durante todas as etapas deste trabalho.

Aos meus amigos Lucas, Antonio, Gustavo, Victor Hugo e Alan, pelo companheirismo e pelas palavras de motivação que me ajudaram a seguir em frente, especialmente nos momentos de maior dificuldade.

Ao meu sócio na Planalto Licitações, Thiago Paiva, pela parceria e compreensão ao longo deste período, permitindo-me equilibrar as responsabilidades profissionais com os estudos.

Agradeço também ao meu orientador, Prof. Dr. João Costa-Neto, pelas orientações valiosas e pela paciência ao longo de todo o processo. Sua orientação foi crucial para que este trabalho alcançasse a profundidade e o rigor científico que almejei.

Elaborar este trabalho não foi uma tarefa fácil. Enfrentei diversos desafios, desde a definição do tema e a realização de uma pesquisa exaustiva sobre a legislação até a compreensão dos aspectos mais complexos da multipropriedade. A necessidade de conciliar o trabalho acadêmico com compromissos profissionais e pessoais muitas vezes exigiu de mim grande esforço e disciplina. Contudo, cada obstáculo superado me trouxe um aprendizado valioso e reforçou meu compromisso com a conclusão deste projeto.

Por fim, agradeço a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste trabalho. Suas contribuições, mesmo que pequenas, tiveram um impacto significativo para que eu pudesse alcançar este resultado. A todos, o meu sincero obrigado.

“Só há duas opções nesta vida: se resignar ou se indignar. E eu não vou me resignar nunca”.

Darcy Ribeiro

RESUMO

A multipropriedade, como modalidade de aquisição de bens imóveis, vem ganhando destaque no cenário jurídico contemporâneo. No entanto, sua regulamentação suscita debates acerca dos direitos dos proprietários envolvidos. Nesse contexto, destacar as implicações dos incisos I a IV do artigo 1.358-I do Código Civil, objetivo deste trabalho, torna-se relevante para compreender as garantias conferidas aos multiproprietários. A pesquisa baseia-se em uma abordagem bibliográfica, por meio da análise de doutrinas, legislações e jurisprudência pertinentes ao tema da multipropriedade e dos direitos dos proprietários estabelecidos no Código Civil brasileiro. Os resultados destacam que os incisos I a IV do artigo 1.358-I do Código Civil estabelecem direitos essenciais aos multiproprietários, tais como o direito de uso e gozo do bem, participação em assembleias e acesso às informações pertinentes à administração do empreendimento. Considera-se, ao final, que a legislação civil brasileira confere proteção aos direitos dos proprietários na multipropriedade, garantindo-lhes segurança jurídica e respaldo para desfrutar plenamente de sua propriedade em regime de multipropriedade.

Palavras-chave: Multipropriedade. Direitos dos proprietários. Código Civil. Análise legal. Legislação imobiliária.

ABSTRACT

Fractional ownership, as a form of acquiring real estate, has been gaining prominence in the contemporary legal landscape. However, its regulation raises debates about the rights of the involved owners. In this context, highlighting the implications of items I to IV of Article 1.358-I of the Civil Code, which is the objective of this work, becomes relevant to understanding the guarantees provided to fractional owners. The research is based on a bibliographic approach, through the analysis of doctrines, legislation, and relevant case law concerning the topic of fractional ownership and the rights of property owners established in the Brazilian Civil Code. The results emphasize that items I to IV of Article 1.358-I of the Civil Code establish essential rights for fractional owners, such as the right to use and enjoy the property, participate in assemblies, and access pertinent information regarding the management of the enterprise. It is concluded that Brazilian civil legislation protects the rights of owners in fractional ownership, ensuring them legal security and support to fully enjoy their property under the fractional ownership regime.

Keywords: Fractional Ownership, Property Owners' Rights, Civil Code, Legal Analysis, Real Estate Legislation.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Procedimentos de registro da multipropriedade no cartório de registro de imóveis 28

Quadro 2 - Conteúdo e a função do instrumento de instituição e da convenção de condomínio em multipropriedade 32

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 MULTIPROPRIEDADE: ASPECTOS GERAIS	13
2.1 Conceito e características da multipropriedade	13
2.2 Origem e evolução histórica	16
2.3 Natureza jurídica da multipropriedade imobiliária e figuras jurídicas similares	17
3 MULTIPROPRIEDADE: INSTITUIÇÃO E REGISTRO	21
3.1 Requisitos legais para a instituição da multipropriedade	21
3.2 Procedimentos de registro da multipropriedade o cartório de registro de imóveis	22
3.3 Conteúdo e função do instrumento de instituição e da convenção de condomínio em multipropriedade	25
4 MULTIPROPRIEDADE: DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS	30
4.1 Direito de uso e gozo do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário: análise do inciso i do artigo 1.358-I do Código Civil	30
4.2 Direito de cedência da fração de tempo em locação ou comodato: análise do inciso II do artigo 1.358-I do Código Civil	31
4.3 Direito de alienar ou onerar a fração de tempo: análise do inciso III do artigo 1.358-I do Código Civil	33
4.4 Direito de participar e votar nas assembleias de condomínio: análise do inciso IV do artigo 1.358-I do Código Civil	37
CONSIDERAÇÕES FINAIS	37
REFERÊNCIAS	39

1 INTRODUÇÃO

A evolução das formas de propriedade imobiliária tem sido um tema de crescente interesse e debate nos campos jurídico, econômico e social. Nesse contexto, a multipropriedade emerge como uma modalidade que desafia conceitos tradicionais de propriedade, na medida em que traz, respectivamente, uma série de questões a serem exploradas.

A multipropriedade, também conhecida como *time sharing* ou condomínio de tempo, é uma modo de propriedade no qual diferentes indivíduos compartilham o direito de uso de um mesmo bem – um imóvel, por exemplo – durante determinados períodos de tempo. No ordenamento brasileiro, a multipropriedade foi regulamentada no Código Civil de 2002, que introduziu dispositivos específicos para sua operacionalização e regulação. Nesse sentido, é essencial compreender os direitos atribuídos aos proprietários envolvidos nesse arranjo e as implicações legais decorrentes desse modelo propriamente.

A multiplicidade de proprietários sobre um mesmo bem, característica fundamental da multipropriedade e complexa por si só, suscita uma série de desafios que vão desde questões jurídicas até aspectos práticos de uso do bem compartilhado e de gestão. Se, por um lado, esse tipo de propriedade oferece oportunidades de acesso a bens de alto valor, como imóveis em destinos turísticos cobiçados, por outro, gera demandas, relativas à necessidade de uma regulamentação precisa e eficaz para garantir os direitos e os deveres dos proprietários.

Até recentemente, não havia regulamentação específica sobre a multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, o que gerava insegurança e incerteza para as partes envolvidas. Essa situação mudou com a promulgação da Lei 13.777/2018, que disciplinou a multipropriedade imobiliária, dando nova redação ao artigo 1.358 do Código Civil e aos artigos 176 e 178 da Lei de Registros Públicos.

Essa lei foi fruto de um intenso trabalho de pesquisa e de debate acadêmico. Em um artigo publicado na Revista Brasileira de Direito Civil, Tepedino explica os principais aspectos da nova lei e as suas implicações para o desenvolvimento do mercado imobiliário e do turismo no país (TEPEDINO, 2019, p. 11).

Outrossim, Tepedino (2019, p.11) ainda afirma que a nova lei proporcionou a segurança jurídica essencial para a expansão da multipropriedade no Brasil, utilizando os instrumentos do direito civil. Ele destaca que esta é uma oportunidade importante para investidores e empreendedores, especialmente em um cenário de otimismo com a recuperação econômica, e enfatiza o grande potencial do turismo no país, que ainda é pouco explorado.

O interesse por essa abordagem temática, então, decorre não só da complexidade dos aspectos jurídicos que envolve, a fim de se tentar compreendê-los – os desafios e riscos jurídicos inerentes devem ser objeto de prevenção pelos operadores do direito –, como também do fato de que é crescente a procura por essa modalidade de propriedade no mercado imobiliário brasileiro, sobretudo no segmento turístico e hoteleiro. A multipropriedade representa uma forma econômica e sustentável de aproveitar imóveis ociosos ou subutilizados, além de oportunidade de investimento e de lazer para os multiproprietários.

A análise dos direitos dos proprietários na multipropriedade é importante, uma vez que essa modalidade de propriedade tem se popularizado no Brasil e no mundo, especialmente no mercado imobiliário voltado para o turismo. No entanto, apesar de sua crescente relevância, ainda há lacunas na compreensão de como esses direitos são configurados e aplicados na prática, bem como das possíveis consequências legais e socioeconômicas envolvidas.

Este é o escopo deste trabalho, que se volta para o artigo 1.358-I e tem como objetivo geral destacar implicações legais e práticas dos direitos dos multiproprietários, dispostos em seus incisos I a IV.

Para alcançar esse objetivo, buscar-se-á: (1) caracterizar a multipropriedade histórica e juridicamente; (2) descrever os aspectos legais de instituição desse tipo de propriedade e as exigências para sua constituição e registro; (3) ressaltar exigências ou associações necessárias ao efetivo exercício dos direitos dos multiproprietários contidos nos incisos I a IV do artigo 1.358-I do Código Civil.

A relevância deste tema reside, teoricamente, na necessidade de se compreender a base legal da multipropriedade, um instituto complexo por si só. Reside também no fato de essa abordagem ser oportuna, uma vez que esse tipo de propriedade se encontra em ascensão e apresenta potenciais benefícios econômicos

e sociais. Reside, por fim, na possibilidade de este estudo poder contribuir para esclarecer eventuais aspectos relacionados aos incisos citados.

O trabalho encontra-se estruturado em três capítulos: no primeiro, abordam-se aspectos amplos da multipropriedade, contendo o seu conceito e características, a origem e a evolução histórica no Brasil e no mundo, bem como a sua natureza jurídica e distinção de outras figuras jurídicas semelhantes; no segundo, descrevem-se a instituição e o registro da multipropriedade, abrangendo os requisitos legais para sua instituição, o processo de registro no cartório de registro de imóveis, bem como o conteúdo e a função do instrumento de instituição e da convenção de condomínio em multipropriedade; no terceiro, são descritos os direitos dos multiproprietários contidos nos incisos I a IV do Artigo 1.358-I do Código Civil, buscando demonstrar suas possíveis implicações em relação a outras obrigações e direitos desse mesmo instituto e, no geral, esclarecer quanto à necessidade de observância de normas gerais pertinentes ao assunto.

2 MULTIPROPRIEDADE: ASPECTOS GERAIS

Abordar a evolução histórica da multipropriedade, tanto em âmbito internacional quanto nacional, é relevante, uma vez que possibilita a compreensão do estágio atual de seu desenvolvimento, bem como as perspectivas em torno dela, relativamente a seus aspectos jurídicos, econômicos e sociais. Também contribui para a identificação de tendências e desafios que podem influenciar seu futuro, além de contextualizá-la frente a diferentes modalidades de propriedade e a figuras jurídicas semelhantes, esclarecendo as respectivas diferenças e peculiaridades.

2.1 Conceito e características da multipropriedade

Conforme conceitua Tepedino (1993, p.1), a multipropriedade é uma relação jurídica que permite a utilização econômica de um bem móvel ou imóvel. Essa utilização é dividida em unidades fixas de tempo, o que permite a vários titulares usufruírem do bem de maneira exclusiva e perpétua.

Para Viegas de Lima (1990, p. 29), a multipropriedade é uma forma de propriedade coletiva em que cada coproprietário ou associado tem direito exclusivo e perpétuo de utilizar um imóvel compartilhado por um período determinado de tempo ao ano, isto é, a cada ano, o adquirente da propriedade terá o gozo periódico do imóvel, conforme estabelecido no momento da aquisição.

No dizer de Tepedino (1993, p. 1), na multipropriedade, coproprietários compartilham o aproveitamento econômico de um imóvel em turnos intercorrentes, geralmente semanais. Concede-se, a cada um, o direito exclusivo e perpétuo de usufruto de uma fração espaço-temporal de uma unidade imobiliária, sem qualquer interferência por parte dos demais multiproprietários.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2019, p. 9), no artigo "Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos", define a multipropriedade como um parcelamento temporal do bem em unidades autônomas periódicas, que utiliza uma ficção jurídica para pulverizar um bem físico no tempo.

Como visto nos conceitos descritos, todos os autores destacam que a multipropriedade é uma forma de propriedade compartilhada, na qual diversos titulares

podem usufruir da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. Isso torna possível a existência de diversos titulares sobre o mesmo bem imóvel, os quais, alternadamente, exercem os atributos da propriedade. Especialmente, Tepedino e Viegas de Lima mencionam que cada proprietário tem o direito de utilizar o imóvel em um período predeterminado, sem que haja prejuízo para nenhum dos proprietários.

Com o advento da Lei 13.777/2018, a multipropriedade foi conceituada pelo legislador como "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". A lei manteve o descrito no Artigo 1.358-C do Código Civil.

Os pontos comuns entre os conceitos dos autores citados e o do legislador brasileiro incluem: a ideia de compartilhamento de propriedade entre várias pessoas; a definição de unidades de tempo fixas para a utilização do bem; o direito exclusivo de cada proprietário de uso e desfrute do imóvel durante seu período determinado.

Em complemento aos aspectos conceituais elencados, Tepedino (1993,p.2) destaca que o instituto da multipropriedade redefine o sentido de unidade de propriedade. Isso porque, em vez de ser associada apenas ao aspecto geográfico, ela passa a ser definida em termos temporais, significando que não há mais um único proprietário do imóvel; há vários proprietários, cada um com direito exclusivo de utilização durante períodos temporais predeterminados.

No que tange às características gerais que permeiam o instituto, afirma-se, de início, que sua base é a tendência mundial do *sharing economy*, economia compartilhada, cujo auge se deu na década de 90 (século XX). Uma das suas características é a conversão de bens de acesso restrito a pessoas com maior capital econômico – como carros de luxo ou uma segunda residência de férias – em bens abundantes que possam servir a múltiplos usuários ou mesmo ter múltiplos proprietários, permitindo um acesso mais amplo a tais bens (Secovi-SP, 2012, p. 32).

Nesse sentido, ainda segundo as considerações de Tepedino (1993, p.1), com o uso dos proprietários dividido no tempo,

[...] franqueou-se o mercado a novas camadas sociais, que de outra forma não teriam acesso à segunda casa. Famílias que pretendiam adquirir a casa de campo ou de praia apenas para o período de férias anuais satisfazem sua aspiração a preço relativamente modesto.

Reduzem-se, por outro lado, as despesas e os incômodos com a manutenção e a segurança do imóvel, itens cada vez mais dispendiosos quando se adquire a propriedade nos moldes tradicionais. Além disso, para os empresários do setor, aumenta-se a margem de lucro, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda em cada empreendimento. Com preços diferenciados ao longo do ano, a depender da valorização do mês escolhido (verão ou inverno; épocas de férias escolares ou período letivo), adaptam-se os adquirentes, segundo seu estilo de vida e respectivo poder aquisitivo, ao planejamento estratégico do instituidor e ao calendário turístico da região. Do ponto de vista da indústria turístico-hoteleira e de serviços, a economia das regiões turísticas é aquecida de forma uniforme em todos os períodos do ano, não mais de modo sazonal. Ao se promoverem o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local de maneira contínua, o equilíbrio ecológico é favorecido na medida em que se resguarda o meio ambiente contra a proliferação indiscriminada de construções, por vezes subutilizadas ou descuidadas (Tepedino, 1993, p. 1).

Por essas considerações, verifica-se que o objetivo da multipropriedade é buscar o aproveitamento econômico mais eficiente de bens móveis ou imóveis, por meio da participação de diversos titulares do direito de propriedade (Rodrigues; Marques, 2010, p. 429). Com a estratégia do compartilhamento de tempo, um bem, utilizado de forma contínua ao longo do ano, vai atender de maneira mais adequada à sua função social.

Associando a divisão da propriedade à maximização econômica do bem imóvel, Cláudia Mara de Almeida Rabelo e de Rodolfo Pamplona Filho (2019, p. 93) explicam que a atribuição de uso exclusivo a cada multiproprietário em períodos anuais contribui para o cumprimento da função social do bem, por promover seu efetivo aproveitamento econômico. Logo, o conceito de multipropriedade inclui também promover a utilização eficiente dos recursos, com o desfrute do bem por parte de diferentes proprietários.

O objetivo último da multipropriedade é, nesse sentido, promover a maximização da utilização e fruição do bem, permitindo que distintos proprietários desfrutem dele em períodos específicos, evitando sua subutilização e sua ociosidade. Dessa forma, a multipropriedade busca otimizar a utilização dos recursos e atender às necessidades de um maior número de pessoas, contribuindo para melhor alocação e aproveitamento dos bens.

2.2 Origem e evolução histórica

De acordo com Castello (2022, p. 14), o instituto da multipropriedade, como forma de propriedade compartilhada, remonta a algumas décadas, sendo inicialmente introduzida em países como Estados Unidos e França. Desde então, ele tem passado por um processo de desenvolvimento e de aprimoramento, ganhando crescentes reconhecimento e adoção em diversas partes do mundo, incluindo o Brasil, onde foi recentemente regulamentada por meio da mencionada Lei nº 13.777/2018.

Um marco histórico amplamente referenciado por vários autores, em relação à origem da multipropriedade, está intrinsecamente ligado à crise enfrentada pelo setor imobiliário europeu na década de 60 (século XX). Nessa conjuntura, um episódio significativo se tornou um ponto de inflexão na trajetória da multipropriedade: Louis Poumier, da sociedade *Grands Travaux de Marseille*, uma importante empresa francesa de construção civil, enfrentou o desafio de encontrar uma solução para obter lucro com o empreendimento concluído em *Superdévoluy*, uma estação de esqui nos Alpes franceses. Antecipando os possíveis impactos da crise na rentabilidade do empreendimento, Poumier lançou mão de uma estratégia inovadora com os seguintes dizeres: "*Ne louez plus la chambre, achetez l'hôtel. C'est moins onéreux*" (Downes, 1998, p. 32), ou, "Não alugue apenas o quarto, compre o hotel. É mais econômico".¹ Nasceu aí a noção de multipropriedade, com origem impulsionada pela necessidade de gerar demanda e de ocupar acomodações construídas.

Para alguns autores, esse episódio marcou o surgimento desse instituto no contexto imobiliário, abrindo caminho para sua posterior evolução e difusão.

Depois da França, reconhecido com pequenas nuances jurídicas e com denominações distintas, o instituto foi se difundindo. Na Itália, esse sistema foi chamado de *proprietà spazio-temporale*; em Portugal, de multipropriedade, um direito real de habitação periódica; na Espanha, simplesmente multipropriedade, e nos Estados Unidos, *time sharing*. Essas diferentes terminologias refletem as particularidades de cada contexto nacional, de acordo com Tepedino (1993, p. 2)

Como mencionado, a multipropriedade desempenhou um papel fundamental na história do setor imobiliário desde a crise imobiliária francesa nos anos 60. Surgindo como uma resposta a essa crise, sua noção – aquisição compartilhada de

¹ Tradução livre.

propriedades específicas destinadas ao desfrute durante os períodos de férias, como já dito – se tornou uma alternativa inovadora e desencadeou uma nova visão sobre como as pessoas encaravam a posse de imóveis. Em certa medida, estabeleceu-se um novo paradigma que trazia, para indivíduos de diversas camadas sociais, a oportunidade de adquirir residências de lazer a um custo substancialmente reduzido.

Na segmentação histórica proposta por Tepedino (1993, p. 10), na Itália, surgiu a primeira manifestação da multipropriedade, conhecida como "multipropriedade acionária". Era um modelo fundamentado nos princípios do direito societário, sob a premissa de que uma sociedade, ao ser constituída, emitia ações que conferiam aos acionistas o direito de usufruir um determinado imóvel de forma cíclica.

Também na Itália, surgiu uma segunda variante desse instituto, denominada "multipropriedade imobiliária". A proposta consistia na criação de um condomínio especial, no qual os condôminos compartilhavam a posse de cada unidade habitacional, demarcando frações de tempo distintas para cada um.

Depois, o debate sobre o tema ganhou ainda mais relevância com as discussões jurisprudenciais, sobretudo aquelas que ocorreram na 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Um marco significativo foi estabelecido no precedente REsp 1.546.165/SP, julgado em 26 de abril de 2016, Tartuce (2019, p. 38 e 39). Nesse julgado, o voto proferido pelo Ministro João Otávio de Noronha sedimentou a compreensão de que, mesmo não tendo sido formalmente codificada, a multipropriedade imobiliária detinha uma natureza jurídica de direito real. Tal reconhecimento, então, harmonizou a multipropriedade com os institutos previstos no rol do artigo 1.225 do Código Civil, reforçando sua legitimidade e contribuindo para a consolidação de seu status como uma forma de propriedade reconhecida no Brasil.

2.3 Natureza jurídica da multipropriedade imobiliária e figuras jurídicas similares

A multipropriedade imobiliária tem sido objeto de análise por diversos estudiosos do Direito, cada um trazendo sua perspectiva sobre a natureza jurídica desse instituto. Peghini e Domiciano (2020, p. 8), por exemplo, destacam sua forma compartilhada e a distinta titularidade de frações ideais de um mesmo bem imóvel. Rodrigues (2021, p. 61) se refere ao fato de ela ser regida por legislação específica, como a Lei 13.777/18, que estabelece as diretrizes e as condições para sua aplicação.

Santana de Melo (2021, p.17), por sua vez, afirma que a multipropriedade tem peculiaridades que a distinguem de outros tipos de propriedade, o que confere a ela características próprias no ordenamento jurídico.

A compreensão da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária é fundamental para delimitar suas consequências e efeitos jurídicos. Para Soares, Vasconcelos de Sena e Garabini (2022, p. 201), na multipropriedade, há subdivisão da propriedade plena, com cada titular detendo uma fração ideal do imóvel, acompanhada do direito de uso e gozo por determinado período. Isso é o que a caracteriza como a coexistência de múltiplos proprietários sobre um mesmo bem, cada qual com direitos delimitados e períodos predeterminados de fruição.

Nessa multipropriedade, torna-se relevante considerar os aspectos relativos à posse e à fruição do bem. Peghini e Domiciano (2020, p.7) destacam que, embora os multiproprietários detenham apenas uma fração ideal do imóvel, cada um possui o direito de utilizar o bem em períodos específicos, conforme estabelecido em contrato. Por sua vez, Rodrigues (2021, p.48) ressalta que a utilização compartilhada do imóvel possibilita o fracionamento dos custos e das despesas de sua manutenção e conservação. Rocha (2019, p. 66) complementa que, embora coexistam diferentes titulares, a multipropriedade não prejudica a posse nem a fruição do bem, uma vez que os direitos de cada proprietário são assegurados contratualmente.

Outro aspecto relevante nesse sentido diz respeito aos direitos e deveres dos multiproprietários. Soares, Vasconcelos de Sena e Garabini (2022, p. 202) argumentam que os direitos dos multiproprietários são semelhantes aos dos proprietários plenos, como o direito de usar, de gozar e de dispor do bem dentro dos limites estabelecidos em contrato. No entanto, tais direitos são exercidos de forma compartilhada, devendo eles observarem as regras e as condições previstas no instrumento de constituição da multipropriedade.

Peghini e Domiciano (2020, p. 24) se referem aos deveres dos multiproprietários, como o de contribuir para com as despesas de manutenção e conservação do imóvel e o de respeitar as normas internas estabelecidas pela administração do empreendimento.

Segundo esses autores, as características de divisão temporal do bem imóvel entre diferentes proprietários, o respectivo compartilhamento de uso e de usufruto e as especificidades de direitos e de obrigações dos multiproprietários diferenciam a

multipropriedade de outras formas de compartilhamento de imóveis, a exemplo da copropriedade e da *time-sharing*, conforme Viegas de Lima (1990, p.30).

Conforme Rodrigues (2021, p. 51), na copropriedade, os coproprietários são titulares de direitos reais sobre a totalidade do imóvel, não havendo divisão temporal, mas sim, coexistência de direitos de propriedade. No *time-sharing*, os usuários adquirem o direito de uso do imóvel em determinados períodos, sem divisão da propriedade em si, o que torna essa modalidade mais próxima de um contrato de hospedagem.

Quanto à finalidade e à organização, conforme Carvalho Júnior (2019, p.72), enquanto a copropriedade muitas vezes surge de forma involuntária, como na herança ou na aquisição conjunta de um imóvel, a multipropriedade é constituída de maneira deliberada, por meio de um contrato que estabelece direitos e obrigações para os multiproprietários. Além disso, a multipropriedade tem a característica temporal, ausente na copropriedade, na qual cada coproprietário detém direitos sobre o imóvel de forma simultânea.

No contexto brasileiro, a multipropriedade imobiliária foi regulamentada pela Lei 13.777/18, como amplamente referido, a qual estabeleceu as diretrizes para sua aplicação e operacionalização. Bunazar (p. 43, 2018) destaca que essa legislação trouxe importantes inovações ao reconhecer a multipropriedade como um direito real autônomo, o qual confere aos multiproprietários uma posição jurídica distinta da copropriedade e do *time-sharing*. Dessa forma, a multipropriedade detém uma natureza jurídica própria, que se caracteriza pela combinação de direitos reais de propriedade e direitos obrigacionais de uso e de gozo do imóvel em períodos específicos.

Nessa perspectiva, é possível concluir que a multipropriedade imobiliária constitui uma forma inovadora de fruição e de compartilhamento de bens imóveis, regida por legislação específica e com características próprias no ordenamento jurídico. Essa modalidade de propriedade apresenta desafios e peculiaridades que demandam uma análise cuidadosa de sua natureza jurídica, considerando os direitos e os deveres dos multiproprietários e os aspectos da posse e da fruição do bem, Venozza (2019. p. 3)

A propósito, Rocha (2019, p. 72) refere que, apesar das diferenças entre multipropriedade, copropriedade e *time-sharing*, todas elas devem ser

regulamentadas de forma adequada, a fim de garantir a segurança jurídica dos envolvidos e a efetividade das transações imobiliárias. Nesse sentido, nota-se que a legislação brasileira tem avançado ao reconhecer a multipropriedade como uma forma legítima de organização do direito de propriedade, proporcionando maior clareza e previsibilidade às relações jurídicas envolvendo a utilização compartilhada de imóveis.

Por fim, a multipropriedade representa uma alternativa inovadora no mercado imobiliário, alternativa essa que tem sido cada vez mais explorada por empreendedores e por consumidores em busca de flexibilidade e diversificação de investimentos. Soares et al. (2022) enfatizam que, ao entender a natureza jurídica da multipropriedade e suas distinções em relação a outras figuras jurídicas similares, é possível promover o desenvolvimento de práticas mais transparentes e seguras no setor imobiliário, e que isso contribui para o crescimento sustentável do mercado.

3 MULTIPROPRIEDADE: INSTITUIÇÃO E REGISTRO

Abordar marcos significativos e critérios relativos à instituição da multipropriedade e conhecer suas manifestações em âmbito internacional são aspectos relevantes, na medida em que pode contribuir para a obtenção de uma visão abrangente e contextualizada desse instituto relativamente novo e em expansão.

3.1 Requisitos legais para a instituição da multipropriedade

Como já referido, no Brasil, a instituição da multipropriedade é regulada por requisitos delineados no Código Civil. Conforme o Artigo 1.358-F, a multipropriedade é constituída por meio de um acordo entre partes vivas ou por testamento. Esse acordo deve ser registrado no cartório de registro de imóveis competente e tem como componente essencial a especificação da duração de cada fração de tempo, estabelecendo os respectivos períodos de propriedade individual (fração).

A instituição da multipropriedade, com base nos artigos 1.358-G e 1.358-H do mesmo Código, é regulamentada por meio de um processo formal que envolve a elaboração de uma convenção de condomínio em multipropriedade. Essa instituição deve seguir o regramento previsto no artigo 108 do Código Civil, segundo o qual é necessária a realização de uma escritura pública para a instituição/criação do condomínio especial, se o valor jurídico do ato for superior a 30 salários mínimos (Oliveira, 2019, p. 24).

Antes dessa instituição, devem ser cumpridas etapas legais relacionadas à criação de matrículas individuais para cada unidade, conforme estabelecem os artigos 1331 e seguintes do Código Civil, em conformidade com o princípio da continuidade registral, disposto nos artigos 195 e 237 da Lei 6.015/73 (Abreu, 2019, p. 1).

No processo de implementação do regime de multipropriedade imobiliária, é fundamental compreender que essa instituição não pode ser estabelecida na fase de incorporação imobiliária. Ele só pode ser efetivamente instituído após o registro da instituição do condomínio, que coincide com o momento em que os imóveis/unidades são formalmente criados e submetidos a tal regime futuro. A multipropriedade depende da existência de unidades imobiliárias específicas, as quais são o objeto de compartilhamento. Se não há unidades imobiliárias registradas e identificadas individualmente, não se aplicar o conceito de multipropriedade (Abreu (2019, p. 2).

Esclareça-se que a intenção de implementar a multipropriedade em um empreendimento representa um direito futuro e condicionado à conclusão da obra e ao registro da instituição de condomínio, juntamente com a respectiva convenção. Nesse documento, deve haver previsão normativa, autorizando explicitamente a instituição da multipropriedade (Abreu, 2019, p. 1).

Portanto, fica evidente que, quando há intenção de se disponibilizar no mercado uma expectativa de direito, como cotas ou frações de tempo relativas a unidades ainda em construção, é imprescindível efetuar o registro da incorporação imobiliária do condomínio edifício. Esse registro deve incluir disposições sobre a possibilidade de instituição da multipropriedade e determinar se o empreendimento, como um todo, pode ficar sujeito a esse regime ou se haverá uma configuração mista, como permite a legislação vigente. Além disso, deve-se prever a quantidade de cotas/frações de tempo a serem criadas no futuro para cada unidade, a fim de garantir uma base sólida para a implantação bem-sucedida da multipropriedade (Abreu, 2019, p. 1).

A multipropriedade, como disposto no artigo 1.358-D, difere do condomínio voluntário em diversos aspectos importantes. Enquanto o condomínio voluntário pode ser encerrado por decisão voluntária das partes envolvidas ou por meio de uma ação judicial específica de divisão ou extinção do condomínio, a multipropriedade tem características distintas. Ela é considerada indivisível, o que significa não estar sujeita a ações judiciais de divisão ou de extinção de condomínio. Isso implica que, mesmo que todas as frações de tempo se tornem propriedade do mesmo multiproprietário, o instituto da multipropriedade não se extingue automaticamente (Oliveira, 2019, p. 14).

Na multipropriedade, o objeto do compartilhamento inclui a unidade habitacional, as instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao uso e gozo dos multiproprietários. Essa inclusão amplia o escopo do compartilhamento e garante que todos os itens do imóvel sejam contemplados no regime de multipropriedade, oferecendo uma experiência completa aos detentores (Oliveira (2019, p. 18).

3.2 Procedimentos de registro da multipropriedade no cartório de registro de imóveis

A multipropriedade imobiliária introduziu uma nova modalidade de aquisição de imóveis no Brasil, trazendo uma série de questões jurídicas e procedimentais. Apenas

para se verificarem eventuais distinções em termos de documentação e de registros, relembra-se: a multipropriedade é caracterizada pela divisão de tempo de uso de um determinado bem imóvel entre diversos titulares, conferindo, a cada um deles, direitos reais sobre uma fração temporal do imóvel (Peghini; Domiciano, 2020, p. 6).

Nesse contexto, o procedimento de registro da multipropriedade no cartório de registro de imóveis assume relevância para garantir a segurança jurídica das transações e a eficácia dos direitos dos multiproprietários (Rodrigues, 2021, p.17).

De início, conforme Bunazar (2018, p. 257), o registro da multipropriedade no cartório de registro de imóveis segue os mesmos princípios e regras aplicáveis ao registro de propriedade plena.

Os procedimentos iniciam com a solicitação do interessado ao cartório de registro de imóveis para abertura do processo de registro. Nesse sentido, Cunha (2020, p.2) destaca que a citada Lei 13.777/2018 introduziu importantes mudanças no cenário jurídico brasileiro, para adequar a legislação às novas demandas do mercado.

O primeiro passo é a apresentação do título de aquisição do direito de multipropriedade, seja por meio de escritura pública ou instrumento particular, juntamente com os demais documentos exigidos pela legislação pertinente (Bunazar, 2018, p. 257).

Entre os documentos necessários ao registro, destacam-se: a matrícula do imóvel objeto da multipropriedade, certidões negativas de débitos fiscais e tributários, além de documentos pessoais dos multiproprietários. Essa documentação visa assegurar a regularidade da transação e a validade dos direitos adquiridos pelos multiproprietários (Carvalho Júnior, 2019, p. 78).

A documentação necessária inclui cópias dos documentos de identificação dos proprietários envolvidos, contrato de multipropriedade e documentos do imóvel. Essa etapa é crucial tanto para assegurar que todas as partes envolvidas estejam legalmente representadas, quanto para garantir que os termos do contrato estejam de acordo com a legislação vigente, conforme Oliveira (2019, p. 24).

Segundo Santana de Melo (2021, p. 19), após apresentação desses documentos, o cartório de registro de imóveis procederá às respectivas análise e conferência de sua conformidade com a legislação vigente. Em seguida, será lavrada a matrícula da multipropriedade, da qual constarão as informações pertinentes à divisão temporal do imóvel, bem como os nomes e as quotas de cada multiproprietário.

Após a análise dos documentos pelo cartório de registro de imóveis, efetua-se o pagamento das taxas de registro e de quaisquer outras taxas associadas ao processo. Tepedino (2015, p. 517) ressalta a importância de se estar atento às taxas aplicáveis, uma vez que o valor pode variar dependendo da jurisdição e do valor do imóvel.

Além disso, o cartório verifica a existência de débitos pendentes relacionados ao imóvel, como impostos atrasados ou hipotecas não quitadas. Isso é essencial para evitar futuros problemas legais e garantir a regularidade da propriedade (Ferraz; Guimarães, 2023, p. 356).

Por fim, após verificação e pagamento das taxas, o cartório de registro de imóveis realiza o registro oficial da multipropriedade. Esse registro confere segurança jurídica aos proprietários, estabelecendo os direitos sobre a propriedade, protegendoos contra possíveis disputas legais (Peghini; Domiciano, 2020, p. 13).

Apenas para ilustrar, o quadro 1 traz uma síntese sistematizada desses procedimentos em linhas amplas.

Quadro 1: Procedimentos de registro da multipropriedade no cartório de registro de imóveis

Passo	Descrição do Procedimento
1. Solicitação	O proprietário interessado em registrar a multipropriedade deve solicitar ao cartório de registro de imóveis a abertura do processo de registro. Isso pode ser feito pessoalmente ou por meio de um representante legal.
2. Documentos	O solicitante deve fornecer os documentos necessários para o registro da multipropriedade. Isso geralmente inclui cópias dos documentos de identificação dos proprietários envolvidos, contrato de multipropriedade, documentos do imóvel, entre outros.
3. Análise	O cartório de registro de imóveis analisará os documentos fornecidos para garantir que estão corretos e completos. Qualquer inconsistência ou falta de documentação pode atrasar o processo de registro.
4. Pagamento das taxas	O solicitante deve pagar as taxas de registro e quaisquer outras taxas associadas ao processo. O valor das taxas pode variar dependendo da jurisdição e do valor do imóvel.
5. Verificação de débitos	O cartório verificará se não há débitos pendentes relacionados ao imóvel, como impostos atrasados ou hipotecas não quitadas.
6. Registro	Após a verificação e o pagamento das taxas, o cartório de registro de imóveis registrará oficialmente a multipropriedade. O registro fornecerá segurança jurídica aos proprietários e garantirá seus direitos sobre a propriedade.

Fonte: Adaptado de Santana de Melo (2021)

Esses procedimentos fornecem uma visão do processo envolvido na formalização dessa modalidade de propriedade imobiliária. Eles são fundamentais para conferir segurança jurídica aos proprietários e garantir seus direitos sobre a propriedade (Peghini; Domiciano, 2020, p. 29).

Conforme observado por Kumble e Ferrari (2020, p. 75), uma vez que a multipropriedade esteja registrada no cartório, os multiproprietários adquirem direitos reais sobre as respectivas frações temporais do imóvel, podendo utilizá-lo conforme estabelecido no contrato de multipropriedade. O registro também confere publicidade ao negócio jurídico, possibilitando a oponibilidade dos direitos dos multiproprietários perante terceiros.

Conforme apontado por Rodrigues (2021, p.17), o procedimento de registro da multipropriedade é que confere segurança jurídica às transações imobiliárias e garante a eficácia dos direitos dos multiproprietários. Daí a relevância da correta observância das normas e procedimentos estabelecidos pela legislação, visando a evitar litígios e a assegurar a regularidade das operações de multipropriedade.

3.3 Conteúdo e função do instrumento de instituição e da convenção de condomínio em multipropriedade

O instrumento de instituição e a convenção de condomínio desempenham papéis fundamentais na regulamentação e na organização das relações entre os multiproprietários. De acordo com Peghini e Dominicano (2020, p.13), esses instrumentos desempenham papéis cruciais na estruturação e na gestão desse tipo de empreendimento imobiliário.

No que tange ao instrumento de instituição, esse documento tem como objetivo estabelecer as bases jurídicas da multipropriedade, delineando direitos e responsabilidades dos multiproprietários, Tartuce (2020, p. 2.436). Segundo Cunha (2020, p.12), o instrumento de instituição configura-se como o "marco regulatório" da multipropriedade, na medida em que estabelece a divisão temporal do imóvel, as regras de uso e fruição e os mecanismos de gestão do empreendimento.

Conforme abordado por Tartuce (2020, p. 2.436), o instrumento de instituição descreve detalhadamente a natureza do empreendimento, definindo as frações ideais de cada coproprietário sobre as áreas comuns e unidades privativas tem como objetivo principal estabelecer as bases legais e estruturais da multipropriedade. Além

disso, esse instrumento especifica os direitos e deveres dos proprietários individuais, como o uso das áreas comuns e a contribuição para despesas condominiais, segundo Peghini e Dominicano (2020, p. 14). Assim, essa primeira parte do documento é essencial para estabelecer uma base legal sólida para o empreendimento multipropriedade.

A elaboração desse instrumento demanda atenção especial para a precisão e a clareza das cláusulas, a fim de evitar conflitos e de garantir a segurança jurídica dos multiproprietários. De acordo com Oliveira (2019, p. 33), é essencial que o instrumento de instituição seja redigido de forma minuciosa, contemplando todas as especificidades da multipropriedade e prevendo soluções passíveis de litígio.

Em complemento ao instrumento de instituição, a convenção de condomínio surge como outro instrumento normativo de extrema importância na multipropriedade. A convenção de condomínio tem como finalidade regulamentar a administração e o funcionamento do condomínio multiproprietário, estabelecendo normas de convivência, direitos e deveres dos multiproprietários e procedimentos para a tomada de decisões coletivas (Torossian, 2021, p. 1)

A convenção estabelece regras claras para a utilização das áreas comuns, como piscinas, salões de festas e estacionamentos, visando garantir a harmonia entre os coproprietários (Vial, 2022, p. 260). Além disso, a convenção define os procedimentos para a administração do condomínio, incluindo a eleição de síndico, assembleias de condôminos e formas de resolução de conflitos, tal como esclarecem Chadi e Nascimento (2020, p. 329). Dessa forma, a convenção de condomínio desempenha um papel fundamental na organização e funcionamento do empreendimento multipropriedade.

A convenção de condomínio, assim como o instrumento de instituição, deve ser elaborada de maneira cuidadosa e democrática, contemplando os interesses de todos os multiproprietários e buscando harmonizar as relações entre eles. Para Santana de Melo (2021, p. 21), a convenção de condomínio representa o contrato social do empreendimento multiproprietário e deve refletir os princípios da boa-fé, do equilíbrio contratual e da autonomia privada.

De acordo com o Artigo 1.358-G, além das cláusulas a serem estipuladas pelos multiproprietários, a convenção de condomínio em multipropriedade deve abordar aspectos fundamentais, como:

- I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;
- II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;
- III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;
- IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;
- V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;
- VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Por sua vez, o Artigo 1.358-H esclarece que o instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade definem o limite máximo para o número de frações de tempo que uma mesma pessoa, natural ou jurídica, pode deter no mesmo imóvel. Essa é uma disposição particularmente relevante quando a multipropriedade é instituída com o propósito de vender frações de tempo a terceiros.

Isso significa que, por meio da convenção, os multiproprietários podem decidir pela imposição de restrições à quantidade de frações de tempo que uma única entidade/pessoa física ou jurídica pode adquirir no empreendimento compartilhado. Essa medida visa a equilibrar o acesso e a utilização do imóvel entre os participantes, de modo a evitar concentrações excessivas de propriedade em mãos de um único proprietário, Oliveira (2015, p. 15).

A convenção de condomínio é um instrumento flexível, passível de alterações e de adaptações ao longo do tempo, conforme as necessidades e as demandas dos multiproprietários. Segundo Rodrigues (2021, p.54), a convenção de condomínio pode ser objeto de revisões periódicas, por meio de deliberação dos multiproprietários em assembleia, visando adequar as normas internas às novas circunstâncias e realidades do empreendimento.

O quadro 2, abaixo, resume aspectos fundamentais relacionados ao instrumento de instituição e à convenção do condomínio em multipropriedade, destacando funções, conteúdos essenciais e distinções.

Nesse ponto, vale observar o sentido de complementariedade que há entre eles, equivalendo a dizer que, na elaboração de um, o outro deve ser considerado.

Quadro 2: Conteúdo e a função do instrumento de instituição e da convenção de condomínio em multipropriedade

Conteúdo da Instituição	Função do Instrumento de Instituição	Conteúdo da Convenção	Função da Convenção de Condomínio
Descrição da Multipropriedade	Estabelecer as bases legais e estruturais da multipropriedade, direitos e responsabilidades dos proprietários individuais e do empreendedor.	Regras e regulamentos de convivência	Definir normas para a utilização das áreas comuns, procedimentos de tomada de decisão, administração do condomínio e resolução de conflitos.
Alocação de Frações Ideais	Determinar a proporção de propriedade de cada um sobre as áreas comuns e as unidades privativas.	Procedimentos de Manutenção e Reparação	Estabelecer as responsabilidades dos proprietários e do condomínio quanto à manutenção, reparos e melhorias nas áreas comuns e unidades privativas.
Direitos e Deveres dos Proprietários	Especificar os direitos e responsabilidades dos proprietários sobre o uso das áreas comuns, a manutenção, o pagamento de taxas condominiais, etc.	Procedimentos para modificação da Convenção	Estabelecer processos para a alteração da convenção, incluindo votação e requisitos de quórum.
Regras de Uso das Áreas Comuns	Definir regras para a utilização das áreas comuns, como piscinas, jardins, estacionamentos, etc.	Disposições Financeiras	Definir procedimentos para arrecadação e utilização das taxas condominiais, orçamento anual, prestação de contas, etc.
Administração do Condomínio	Estabelecer a estrutura de administração do condomínio, incluindo a eleição de síndico, conselho consultivo, assembleias de condôminos, etc.	Disposições para Resolução de Conflitos	Especificar os procedimentos para resolução de conflitos entre os coproprietários ou entre os esses e o condomínio.

Fonte: Adaptado de Rodrigues (2021)

Em relação aos aspectos financeiros, o instrumento de instituição e a convenção de condomínio também estabelecem diretrizes importantes. O primeiro instrumento define as contribuições financeiras de cada coproprietário para as despesas condominiais, enquanto o segundo detalha os procedimentos para a respectiva arrecadação e para a utilização desses recursos (Peghini; Dominicano, 2020, p. 21). Essas disposições são essenciais para garantir a sustentabilidade financeira do condomínio e a manutenção adequada das áreas comuns, afirma Vial (2022, p.260).

Por fim, a análise do quadro evidencia a complexidade e a importância do instrumento de instituição e da convenção de condomínio em empreendimentos de multipropriedade. Esses documentos não apenas estabelecem as bases legais e estruturais do empreendimento, mas também regulamentam aspectos fundamentais relacionados à convivência, administração e sustentabilidade financeira do condomínio. Assim, é fundamental que multiproprietários e administradores desses empreendimentos compreendam e respeitem as disposições contidas nessas documentos, como forma de garantir o bom funcionamento e a harmonia do condomínio em multipropriedade.

4 MULTIPROPRIEDADE: DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS

No âmbito do ordenamento jurídico brasileiro, a referida Lei nº 13.777/2018 introduziu importantes dispositivos legais que regulamentam essa modalidade de propriedade. Neste capítulo, de acordo com os termos dessa lei, analisam-se os direitos dos proprietários de multipropriedade, explorando detalhadamente os dispositivos contidos no artigo 1.358-I do Código Civil. Aspectos particulares desses direitos são enfocados separadamente.

4.1 Direito de uso e gozo do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário: análise do inciso I do artigo 1.358-I do Código Civil

Castello (2022, p.18) afirma que a multipropriedade imobiliária tem se destacado no cenário jurídico, demandando uma análise aprofundada de seus aspectos legais e das respectivas consequências práticas.

Santana de Melo (2021, p.27) ressalta a importância de se realizar uma análise crítica e reflexiva sobre a multipropriedade imobiliária em seu todo, considerando desde seus impactos sociais, econômicos e jurídicos.

Segundo Souza e Gonçalves (2021, p. 270), a multipropriedade é um fenômeno jurídico que tem suscitado debates quanto à sua regulamentação e suas implicações legais. Os autores explicam que:

Esse instituto já vinha sendo praticado em alguns empreendimentos de veraneio e hotelaria no Brasil, lastreando-se apenas em mecanismos contratuais ou societários que, por óbvio, não garantiam aos signatários a segurança esperada. Tais mecanismos alternativos eram utilizados pelos interessados, uma vez que qualquer disposição nos negócios imobiliários que, levados a registro, continham traços da multipropriedade, revelava-se impeditivo imediatamente suscitado por ofícios registradores de imóveis (Souza; Gonçalves, 2021, p. 270).

Especificamente, o direito de uso e gozo do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário, estabelecido no inciso I do artigo 1.358-I do Código Civil de 2002, representa uma das principais questões a serem enfrentadas pelos multiproprietários (Castello, 2022, p. 18; Santana de Melo, 2021, p.2). E, certamente por isso, esse direito, amplo em seus termos, é um tema que tem sido motivo de estudo e de discussão no campo do Direito Civil.

O referido Artigo 1.358-I do Código Civil de 2002 traz a seguinte redação relativamente aos direitos do multiproprietários:

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

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário

[...];

Para Carvalho Júnior (2019, p.73), pelos termos do citado inciso, esse direito pode ser exercido tanto de forma exclusiva, como compartilhada. Esse dispositivo estabelece as bases para a compreensão e a regulamentação da multipropriedade imobiliária, delineando os direitos e deveres dos multiproprietários.

Como observado por Cunha (2020, p.5), a regulamentação da multipropriedade imobiliária também envolve questões tributárias, como a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto Territorial Rural (ITR). Logo, a divisão dos custos e dos encargos relacionados ao imóvel é uma questão sensível, que necessita ser descrita de forma clara e precisa nos contratos de multipropriedade, a fim de não surgirem dúvidas ou incongruências quanto às respectivas participações no cumprimento dessas obrigações .

Por isso, Rodrigues (2021, p.63) destaca a necessidade de se compreender a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária para uma adequada aplicação das normas e princípios do Direito Civil. Nessa perspectiva, o referido direito de uso e gozo do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário deve ser sempre interpretado e analisado à luz das particularidades desse instituto jurídico.

4.2 Direito de cedência da fração de tempo em locação ou comodato: análise do inciso II do artigo 1.358-I do Código Civil

Segundo Tartuce (2020, p. 2425), a multipropriedade trouxe inovações ao ordenamento jurídico brasileiro, demandando estudos aprofundados para sua correta interpretação e aplicação. O inciso II do Artigo 1.358-I do Código Civil, por exemplo, dispõe sobre os direitos do multiproprietário de “II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato [...]”.

No contexto da multipropriedade imobiliária, a legislação brasileira aborda questões específicas relacionadas à cedência da fração de tempo em locação ou

comodato. A análise desse dispositivo legal revela aspectos importantes para compreensão e aplicação do instituto da multipropriedade, para que a utilização dessas prerrogativas ocorra sem problemas.

No que tange à cedência, Viegas e Pamplona Filho (2019, p.92) destacam que o legislador buscou regular as relações entre os multiproprietários, estabelecendo regras para a utilização compartilhada do imóvel, e que o objeto desse inciso II, locação ou comodato, pode ocorrer desde que não ultrapasse o período máximo de trinta dias consecutivos.

Para Barbosa e Magalhães (2021, p.263), a estipulação desse período visa preservar a natureza temporária da multipropriedade, impedindo que a fração de tempo seja cedida de forma permanente, o que descaracterizaria o instituto. Ao limitar o período de locação ou comodato, o legislador busca assegurar a rotatividade dos multiproprietários, promovendo uma distribuição equitativa do direito de uso do bem.

Já Souza e Gonçalves (2021) argumentam que a restrição temporal na cedência da fração de tempo também contribui para evitar conflitos entre os multiproprietários. Ao estabelecer um prazo máximo para a ocupação do imóvel, a lei busca mitigar possíveis desentendimentos decorrentes da sobreposição de períodos de uso.

A regulamentação contida no inciso II do Artigo 1.358-I do Código Civil reflete a preocupação do legislador em conciliar os interesses dos multiproprietários, como evidencia Tartuce (2022, p 2.428). Ao estabelecer limites para a locação ou comodato da fração de tempo, a legislação busca garantir a efetiva utilização do bem por parte de todos os cotitulares, sem prejuízo aos direitos de cada um.

A previsão legal referente à cedência da fração de tempo em locação ou comodato é essencial para conferir segurança jurídica às relações estabelecidas no âmbito da multipropriedade. Por meio dessa regulamentação, os multiproprietários têm clareza sobre os limites e condições para a utilização compartilhada do imóvel, evitando possíveis litígios (Tartuce, 2022, p. 2.435).

Inclusive, a utilização desse inciso II pode ter implicações diretas com o conteúdo do Artigo 1.358-J, segundo o qual:

São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I- pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, **ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial**, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

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

[...]

IV- **não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel**;

V - **manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção**;

VI - **usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza**;

VII **usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo**;

VIII **desocupar o imóvel, impreterivelmente, 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**;

IX - **permitir a realização de obras ou reparos urgentes**.

[...] § 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres

[...].(g.n.)

Todas essas questões devem ser avaliados em se tratando de cedência, também para não acarretar problemas administrativos ao condomínio em multipropriedade.

4.3 Direito de alienar ou onerar a fração de tempo: análise do inciso III do artigo 1.358-I do Código Civil

Como amplamente referido, o instituto da multipropriedade imobiliária tem suscitado debates acerca de diversos aspectos relacionados aos direitos e deveres dos multiproprietários. Nesse contexto, dispõe o inciso III do Artigo 1.358-I em foco:

Artigo 1.358-I - São direitos do multiproprietário [...]

[...]

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

[...]

Esse direito de alienar ou onerar a fração de tempo emerge também como um ponto de discussão relevante. Segundo Souza e Gonçalves (2021, p.275), em mais este aspecto, a multipropriedade, como forma de acesso ao uso de bens imóveis, demanda uma análise aprofundada de suas particularidades legais. Isso porque, para os autores, para além de usar e gozar do imóvel e de todos os elementos materiais e físicos que o integram, no espaço de tempo adquirido, e também de ceder e de locar, “está previsto o direito de alienar ou onerar sua fração de tempo, o que deverá ser previamente informado ao administrador, não dependendo, entretanto, de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários”. Inclusive, sobre isso, o legislador estabeleceu que “não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se prévia e formalmente estabelecido em sentido contrário.”

Nesse caso, a possibilidade de disposição desse direito sobre o imóvel por parte do multiproprietário pode se dar por meio de venda, de cessão de direitos ou de constituição de ônus reais, como hipoteca ou usufruto (Viegas; Pamplona Filho, 2019, p. 106).

A análise desse direito à alienação ou oneração da fração de tempo deve levar em consideração os interesses coletivos dos demais multiproprietários e a preservação da finalidade do instituto da multipropriedade. Conforme Tepedino (1993, p. 109-110). A autonomia privada dos multiproprietários é limitada à exigência de preservação da harmonia e funcionalidade do condomínio em multipropriedade.

Nesse sentido, é fundamental que a convenção de condomínio estabeleça regras claras e objetivas acerca das condições e das limitações para a alienação ou oneração da fração de tempo. Santana de Melo (2021, p. 19) destaca a importância da tipificação das normas para garantir a segurança jurídica e a estabilidade nas relações entre os multiproprietários.

A permissão para alienar ou onerar a fração de tempo deve ser exercida de forma responsável e em conformidade com os interesses dos demais condôminos. De acordo com Perlingieri (1997, p. 121-122), os desafios da multipropriedade imobiliária

demandam constantes ponderações entre a liberdade de disposição dos direitos individuais e a preservação do interesse coletivo.

Uma análise desse inciso III, por exemplo, revela a complexidade das relações jurídicas envolvendo a multipropriedade imobiliária. A interpretação e a aplicação desse dispositivo legal devem considerar não só os direitos dos multiproprietários, mas também a necessidade de preservação da ordem e da funcionalidade do condomínio em multipropriedade (Tartuce, 2020, p. 2.435).

4.4 Direito de participar e votar nas assembleias de condomínio: análise do inciso IV do artigo 1.358-I do Código Civil

O direito de participar e de votar nas assembleias de condomínio é fundamental para a efetiva gestão democrática dos interesses coletivos dos condôminos. Tartuce (2022, p. 2.364) explica que a legislação brasileira confere essa prerrogativa aos proprietários de unidades autônomas, assegurando-lhes voz nas deliberações condominiais, desde que estejam quites. Pelo inciso IV do destacado Artigo 1.358-I

Artigo 1.358-I São direitos dos multiproprietários [...]

[...]

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

- a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;
- b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Nesse sentido, Coelho (2006, p. 145, 146) acrescenta que, no caso de cotitular de uma propriedade em comum, é reconhecido

o direito de decidir como ela será usada e administrada. Para exercer, porém, deve estar quite com a contribuição condominial. O condômino que deixou de pagar qualquer contribuição ordinária ou extraordinária, tem legalmente suspenso o direito de participar da assembleia de condomínio enquanto não emendar a mora, com os consectários devidos. A suspensão atinge tanto o direito de participar das discussões dos temas constantes da ordem do dia (voz) como das deliberações que devem ser adotadas acerca deles (voto). Mesmo o condômino que discorda do pagamento de determinada parcela que Le foi cobrada sofre a restrição nos direitos de voz e voto. Ele não pode simplesmente inadimplir a obrigação; se considera indevida a

parcela, deve buscar em juízo a invalidação da cobrança (Coelho, 2006, p. 145, 146).

Essa participação nas assembleias condominiais constitui um dos pilares da democracia condominial, ao permitir que os condôminos exerçam seus direitos e influenciem as decisões que impactam a vida em condomínio. Por meio do voto, os condôminos têm oportunidade de expressar suas opiniões e contribuir para a definição dos rumos do condomínio, seja em questões administrativas, financeiras ou estruturais (Carvalho Júnior, 2019, p. 73).

A importância do direito de participar e de votar nas assembleias de condomínio é ressaltada por Oliveira (2018, p. 22), como um mecanismo democrático na promoção do diálogo e na busca por soluções consensuais para os desafios enfrentados pela comunidade condominial. Com a participação ativa nas assembleias, os condôminos têm a oportunidade de conhecer melhor a realidade do condomínio, de propor melhorias e de fiscalizar a gestão dos recursos condominiais.

No entanto, deve-se observar que o exercício do direito de participar e de votar nas assembleias de condomínio está condicionado à quitação das obrigações condominiais, segundo Sousa e Gonçalves (2021, p 10), como já dito. Essa exigência visa garantir a regularidade financeira do condomínio e evitar prejuízos aos demais condôminos.

A multipropriedade imobiliária, conforme Castello (2022), também suscita reflexões sobre o direito de participar e de votar nas assembleias de condomínio, especialmente no que se refere à definição dos critérios de representação e ao exercício dos direitos de voto por parte dos multiproprietários. Diante da complexidade desse modelo de propriedade, é necessário também que se estabeleçam regras claras e transparentes que garantam a participação equitativa de todos os envolvidos nas decisões condominiais.

Além disso, a questão da responsabilidade tributária e solidariedade no IPTU e no ITR em condomínios em *time-sharing* também merece destaque (Cunha, 2020, p.10). Nunca é demais destacar que a legislação vigente deve ser interpretada de maneira a conciliar os interesses dos condôminos e garantir a efetiva participação de todos nas assembleias condominiais, independentemente da modalidade de propriedade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste trabalho, foram enfocados os direitos dos proprietários na multipropriedade, com foco na análise dos incisos I a IV do artigo 1.358-I do Código Civil. O intuito foi observar se esses direitos são efetivamente garantidos e se a legislação proporciona uma base sólida para a proteção dos interesses dos proprietários nesse tipo de arranjo imobiliário.

Foram examinados os incisos I a IV do mencionado artigo, os quais abordam questões essenciais relacionadas à multipropriedade, como o direito de uso exclusivo, a divisão proporcional das despesas, a participação em assembleias e a responsabilidade pelas dívidas condominiais. No exame, constatou-se que, em sua essência, tais dispositivos legais estabelecem direitos fundamentais que visam assegurar uma convivência harmoniosa entre os multiproprietários e a preservação de seus interesses.

Constatou-se também que os referidos incisos oferecem uma base jurídica sólida para a proteção dos direitos dos multiproprietários, de forma a assegurar um ambiente seguro e regulamentado para o usufruto de suas propriedades compartilhadas.

Constatou-se, ainda, a importância de os direitos contidos nos incisos enfocados serem devida e precisamente abordados e tratados na convenção condominial, de modo a se manter não só a finalidade da multipropriedade, como o equilíbrio de interesses entre os multiproprietários.

No entanto, reconheceu-se também que há espaço para melhorias e que a realização de novas pesquisas pode contribuir para aprofundar o entendimento dessa complexa dinâmica jurídica.

No que diz respeito a lacunas identificadas e às possíveis áreas para pesquisas futuras, percebe-se também a necessidade de estudos mais aprofundados sobre a eficácia prática desses direitos. Seria valioso investigar casos concretos de litígios envolvendo multipropriedades para avaliar como as disposições legais são aplicadas na prática e identificar possíveis lacunas ou ambiguidades na legislação que possam requerer ajustes ou esclarecimentos.

Além disso, considera-se importante explorar as nuances das relações entre os multiproprietários e os administradores ou gestores de condomínios nesse contexto.

Compreender como esses profissionais desempenham seu papel na proteção dos interesses dos multiproprietários e como a legislação os responsabiliza em caso de descumprimento de deveres é crucial para fortalecer os direitos dos proprietários na multipropriedade.

Nessa perspectiva, uma das principais contribuições deste trabalho para a área de estudo foi a verificação das implicações dos incisos destacados à luz da legislação vigente, fornecendo uma visão das garantias legais disponíveis para esses proprietários.

REFERÊNCIAS

ABREU, Franciny Beatriz. **O regime da Multipropriedade nos Condomínios Edifícios e o Registro de Imóveis**. ANOREG-SC. Disponível em <https://www.riportobelo.com.br/artigo/multipropriedade/>. Acesso em 25.08.2024.

BARBOSA, E. H. O.; MAGALHÃES, R. A. O instituto da multipropriedade como um meio de promoção do melhor aproveitamento do solo e proteção do meio ambiente. **Periódico Interdisciplinar**, v. 3, n. 1, p. 252-266, 2021.

BUNAZAR, M. A multipropriedade à luz do Superior Tribunal de Justiça: breves comentários ao acórdão oriundo do recurso especial n. 1.546.165-SP. *In* **Direito Civil: Estudos. Coletânea do XV Encontro dos Grupos de Pesquisa – IBDCivil**, 2018.

CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. 2019. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco.

CASTELLO, João Victor Pereira. **Direito de multipropriedade imobiliária: ações e aspectos processuais**. Editora Dialética, 2022.

CHADI, Ricardo; NASCIMENTO, Nayane Costa. **Direito Civil Aplicado-Série Julgados**. Expert Editora.

CUNHA, André Luiz Ferreira. Condomínios em time-sharing: responsabilidade tributária e solidariedade no IPTU e no ITR. **Revista Direito Tributário Atual**, n. 46. p. 81-98. São Paulo: IBDT, 2o semestre 2020.

FERRAZ, Daniel Amin; GUIMARÃES, Antonio Marcos Fonte. Multipropriedade: um modelo juridicamente eficiente e seguro para a tokenização de ativos representativos de frações de bens imóveis no Brasil. **Rei-Revista Estudos Institucionais**, v. 9, n. 2, p. 343-368, 2023.

KUMPLE, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos**. Jusbrasil,[2018]. Disponível em:< <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso, v. 17, 2019.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, 2019.

PEGHINI, Cesar Calo; DOMINICANO, Flávia Lara Vogel. **Multipropriedade: Evolução Histórica e Análise da Lei 13.777/2018**. Migalhas Edifícias. 2020.

Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/8/28FEFDA08EE89C_multipropriedade.pdf Acesso em: 24.08.2024.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renova, 1997.

PEIRU, Noemí Downes. **Los contratos internacionales de time-sharing**. 1997. Tese de Doutorado. Universidad de La Laguna.

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 22, n. 04, p. 55-55, 2019.

RODRIGUES, Daniel Santos. **A natureza jurídica da multipropriedade**. Trabalho de Conclusão de Curso. 2021. (Graduação em Direito) - Universidade do Sul de Santa Catarina. Florianópolis, 2021.

SANTANA DE MELO, M. A.. Breves considerações sobre a multipropriedade imobiliária. **Revista Pensamento Jurídico**, v. 15, n. 1, 2021.

SECOVI - SP. Sindicato da Habitação de São Paulo. **Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas**. São Paulo: Secovi, 2012.

SOARES, Andréia Alves; VASCONCELOS DE SENA, Yanni Gabrielli; GARABINI, Vania Mara Basilio. Multipropriedade: inovação no mercado imobiliário. **Revista Jurídica Direito, Sociedade e Justiça/RJDSJ**, v. 9, n. 13, 2022.

SOUZA, A. S. R.; BARBOSA, E. H. de O. A multipropriedade como um mecanismo de superação da crise financeira pós-pandemia. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, v. 31, n. 2, p. 327-341, 2022.

SOUZA, A. S. R.; GONÇALVES, L. G.. Do Regime da Multipropriedade em Condomínio. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, n. 29, 267-279, 2021.

STAFFEN, Márcio Ricardo; BRANDÃO, Paulo de Tarso. Multipropriedade: entre a realidade e os direitos reais. **Revista Eletrônica Direito e Política**, v.6, n.2, 2o quadrimestre de 2011. Disponível em: www.univali.br/direitopolitica. Acesso em: 15.08.2024.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense/Método, 2022.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. Editora Saraiva, 1993.

TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. AZEVEDO, Fábio de Oliveira e MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Org.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, p. 512-522, 2015.

TOROSSIAN, Sueli. Do condomínio em multipropriedade. **Direito, Negócios & Sociedade**, v. 1, n. 1, p. 41-48, 2021.

VIAL, René (Coord.). **20 anos do código civil: reflexões sobre avanços e desafios**.

Belo Horizonte: Editora Expert, 2022.

XAVIER, Camila Costa. **Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade**. Editora Dialética, 2021.