

# Multipropriedade: caracterização como um direito pessoal ou um direito real?

**Cyntia Moreira Álvares**

*Advogada em Minas Gerais*

*Graduada na Pontifícia Universidade*

*Católica de Minas Gerais*

## RESUMO

Este trabalho traz um estudo acerca da multipropriedade, instituto que teve nascimento na França e foi disseminado e utilizado com maior incidência no continente europeu. No Brasil, o instituto da multipropriedade ainda é uma ideia inovadora e promissora. Este trabalho traz uma vertente que estuda o referido instituto em Portugal, o qual recebe o nome de Direito de Habitação Periódica. A principal discussão a respeito do tema no Brasil é se o instituto se adequa mais como um direito real ou direito pessoal. No entanto, como se sabe, os direitos reais estão elencados em um rol taxativo em nosso Código Civil/02, não podendo esse instituto, pelo menos em tese, se caracterizar como um direito real, ainda que apresente a maioria de suas características. Por fim, este trabalho tem como intuito abordar de forma abrangente os direitos reais e suas características, para uma posterior análise do instituto da multipropriedade.

Palavras-chave: Direito Real. Direito Pessoal. Multipropriedade. Direito de Habitação Periódica.

## ABSTRACT

This paper presents a study about timeshares, an institute that was born in France, and is disseminated and used with greater incidence in Europe. In Brazil, timeshares Institute is still an innovative and promising idea. This work brings a shed studying the institute in Portugal, in this country, the institute is named as Right Ownership. The main discussion on the subject in Brazil is the institute fits more like a real right or personal right. However, as you know, the actual rights are listed in an exhaustive list in our Civil Code / 02 can not this institute, at least in theory, be characterized as a right also to submit most of its features. Finally, this work is intended to address comprehensively the actual rights and their characteristics, for further analysis of timeshares Institute.

Keywords: Real Right. Personal Right. Timeshares. Right of Ownership.

## Introdução

O instituto a ser estudado no presente trabalho trata-se de um direito já antigo e muito utilizado em diversos países, principalmente nos Estados Unidos e no continente europeu, a multipropriedade, também conhecida pelo termo inglês *time sharing* ou ainda por *tempo compartilhado*.

Esse instituto se mostra inovador e confuso no âmbito do direito nacional, mas são vários os doutrinadores que tentam explicar esse regime de propriedade, de forma a enquadrá-lo ora sob a égide do direito real, ora sob a do direito pessoal.

Em nosso país não há regulamentação específica sobre a multipropriedade, dificultando assim sua aplicação no meio jurídico. Já houve a tentativa de implementar essa ideia de tempo compartilhado, através da Deliberação Normativa nº 378 de 12 de setembro de 1997, porém ela não prosperou devido a vários motivos, que serão tratados ao longo deste trabalho.

Ainda assim, doutrinadores, bem como o próprio Poder Judiciário, continuam na busca incessante da utilização do instituto da multipropriedade como forma de garantir um melhor aproveitamento da propriedade.

Neste aspecto, a discussão gira em torno da natureza jurídica da multipropriedade, tendo em vista que várias de suas características permitem perfeitamente a sua classificação como um direito real.

Mas, como é de entendimento geral, os direitos reais estão vinculados ao princípio da tipicidade, que determina os chamados *numerus clausus*. Diante dessa confirmação do princípio da tipicidade, sob uma ótica crítica, este trabalho abordará de forma abrangente se a tipicidade é um fator determinante ou não para a classificação da multipropriedade como um direito real.

A abordagem buscada neste estudo tem como foco estudar de forma mais aprofundada se apenas as características de direito real inerente à multipropriedade seriam suficientes para denominá-la como tal ou seria necessária uma reformulação legislativa no que tange ao art. 1.225 do Código Civil de 2002, para a inclusão desse direito em seu rol taxativo.

Ainda, este artigo utiliza como parâmetro o instituto já existente em Portugal, conhecido como Direito de Habitação Periódica, buscando, de forma mais aprofundada, abordar esse direito sob uma ótica de aproximação do que poderia ser utilizado no Brasil.

O referido instituto foi utilizado como parâmetro, tendo em vista seu caráter real em Portugal, o que também se adequaria no Brasil, devido à segurança que um direito dessa espécie traz.

Ademais, este trabalho tem também como objetivo demonstrar, com a própria lei portuguesa, as principais características, como forma de constituição, transmissão, duração e regulamentação do Direito de Habitação Periódica, buscando fazer uma comparação dos direitos reais e direitos pessoais, para melhor compreensão da temática em questão.

Em última análise, a temática será abordada sob a ótica jurisprudencial, através de um estudo de caso do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

## 1 O que é Direito Real?

Existem três correntes que trabalham a temática apresentada, e elas divergem a respeito do referido instituto. São as chamadas teorias Dualista, Unitarista e Eclética.

A primeira corrente, conhecida como Teoria Clássica, Realista ou Dualista, é aquela que defende ser o direito real um direito imediato e direto sobre uma coisa ou um bem jurídico incorpóreo ou corpóreo, que está sujeito a uma valoração econômica. Trata-se de um direito exercido perante todos, isto é, *erga omnes*. Interpretado como um direito subjetivo absoluto. Aqui, o direito real independe de participação de outra pessoa. Defende-se a ideia de que não há diferença estrutural entre os direitos reais e os direitos pessoais.

Essa corrente é defendida por Lafayette Rodrigues Pereira e sofre críticas no sentido da impossibilidade da existência de relação jurídica entre pessoas e coisas, bem como no que tange à oponibilidade *erga omnes*, tendo em vista que não se trata de uma faculdade exclusiva dos chamados direitos reais.

A segunda corrente, conhecida como Personalista ou Unitarista, teve como seu fundador o alemão Windscheid, que vê o direito real como uma obrigação passiva universal, tendo em vista que a sociedade como um todo é o sujeito passivo dessa obrigação.

Sendo assim, o sujeito passivo dessa obrigação é indeterminado. Defende-se uma diferença estrutural entre os direitos reais e o direito pessoal.

A corrente unitarista foi influenciada por Kant, sob a ótica de que o direito é uma relação entre pessoas, não existindo relação entre pessoa e objeto.

A terceira e última corrente em análise é a chamada Teoria Eclética. Essa, por sua vez, defende que existe internamente uma relação jurídica entre pessoa e objeto, mas que externamente se

trata de relação jurídica entre pessoa e pessoa, no sentido de que os direitos reais tratam de situações jurídicas de pessoas em relação aos bens materiais.

Bessone (1998, p. 4) defende a primeira corrente, Clássica, e conceitua os Direitos Reais como:

O direito real consiste no poder jurídico da pessoa sobre a coisa, oponível a terceiros (*erga omnes*), tal é o conceito formulado pela Escola Clássica [...]. Isto significa que, no direito real, há um sujeito ativo, mas não há um sujeito passivo.

No que concerne à teoria personalista, Moreira e Fraga (1970, p. 119) conceituam o direito real como:

[...] precisando o conceito de direito real, definimo-lo-emos como o poder de exigir de todos os outros indivíduos uma atitude de respeito pelo exercício de determinados poderes sobre uma coisa, ou, por outras palavras, o poder de exigir de todos os outros uma atitude de respeito pela utilização da coisa em certos termos por parte do titular activo.

Rodrigues (2009, p.3), que também defende a teoria personalista ou dualista, conceitua: "O direito das coisas é o conjunto das normas que regulam as relações jurídicas entre os homens, em face às coisas corpóreas, capazes de satisfazer às suas necessidades e suscetíveis de apropriação".

No que tange ao entendimento de Ascensão (1987), ele demonstra uma severa crítica no tocante à relação jurídica entre sujeito ativo e objeto, discordando dos dois últimos conceitos demonstrados.

Para esse autor em específico, a relação jurídica somente pode se dar quando há a predeterminação dos dois polos (ativo e passivo), sendo esse requisito indispensável para a caracterização de uma relação jurídica.

No entanto, os direitos reais, como demonstrado, não têm sujeito passivo determinado.

Dessa forma, a não concordância de Ascensão (1987) é na afirmativa de o direito real estabelecer uma relação jurídica entre o sujeito ativo e toda a sociedade, como sujeitos indeterminados. Para ele, os terceiros que figuram no polo passivo não estão à frente do direito real, em uma relação jurídica que irá competir a esses uma obrigação passiva universal.

Pelo contrário, o sujeito ativo, como detentor do direito real, faz nascer uma situação jurídica através da qual esse direito deve ser respeitado por todos.

Conquanto, caso esse direito venha a ser desrespeitado, nesta situação, pode-se falar em relação jurídica, em que haverá uma responsabilização em relação ao sujeito passivo, que agora sim estará fazendo parte da relação jurídica.

## 1.1 Características dos Direitos Reais - eficácia absoluta

Essa característica não demonstra o poder ilimitado dos titulares dos direitos reais, pelo contrário, os direitos reais têm essa peculiaridade no que diz respeito à sua eficácia absoluta, o que quer dizer que esse direito é oponível contra todos, *erga omnes*.

A eficácia absoluta dá ao titular do direito real a possibilidade de exercer seu direito em face de qualquer pessoa, impondo a qualquer um o dever de respeitar o seu direito.

Em síntese, como bem salientam os professores Farias e Rosenvald (2007, p. 29):

vale dizer que os direitos reais podem ser classificados como poderes jurídicos, pois concedem a seu titular verdadeira situação de dominação sobre um objeto. Este poder agir sobre a coisa é oponível *erga omnes*, eis que os direitos reais acarretam sujeição universal ao dever de abstenção sobre a prática de qualquer ato capaz de interferir na atuação do titular sobre o objeto.

Não existe para o direito real um sujeito passivo determinado, diferente do Direito Pessoal que desde sua constituição sempre demonstra a existência de um sujeito passivo determinado ou pelo menos determinável.

O direito real impõe a toda sociedade um dever de abstenção ao direito do titular.

### **Sequela**

Esse princípio decorre da eficácia absoluta dos direitos reais e trata-se de uma importante característica desses direitos. É através da sequela que há a perspectiva de que o direito persegue a coisa, atingindo qualquer ocorrência que sobrevenha a esse bem.

Essa característica demonstra a inerência do direito real ao objeto, dá ao titular do direito real a possibilidade de reivindicá-lo em face de terceiros independentemente de onde esses se encontrem.

Em outras palavras, os direitos reais acompanham a coisa em qualquer circunstância, não importando o poder sob o qual ela se encontre. A sequela também tem relação com a terceira característica que iremos tratar a seguir, a inerência.

## **Inerência**

Essa característica também está ligada à eficácia absoluta dos direitos reais assim como o princípio da sequela. Quer dizer que, ainda que o bem passe por diversos sujeitos, a coisa continua a ser um objeto do direito real.

Significa que a coisa que institui seu objeto tem a aderência do direito real, o que justifica sua característica de oponibilidade *erga omnes*.

## **Forma de aquisição**

Os direitos reais podem ter como forma de aquisição a usucapião, que nada mais é que a aquisição pelo uso, direito de domínio que um indivíduo adquire sobre um bem móvel ou imóvel em função de utilização por determinado lapso de tempo, de forma contínua e ininterrupta.

## **Quanto aos encargos**

Mário (2012) explica que o titular de um direito real que não tem mais como suportar os encargos desse direito tem a faculdade de abandoná-lo. Em contrapartida, em relação aos direitos pessoais não é possível esse abandono dos encargos.

## **Atualidade**

Essa característica demonstra que o direito real tem que existir na constituição do direito, essa regra quer dizer que o direito real não pode existir sobre coisa que ainda não exista. Porém, existem exceções, como é o caso da safra rural.

## **Preferência**

Em regra, essa característica está presente nos direitos reais de garantia. Na definição de Costa (2006, p. 112): “o direito de preferência consiste no facto do direito real superar todas as situações jurídicas mesmo incompatíveis, posteriormente constituídas sobre a coisa em que incide e sem concurso da vontade do titular daquele”.

Trata-se de uma regra geral, que estabelece que o direito real se sobrepõe ao direito pessoal, demonstrando assim sua força, direito “mais forte”.

É a possibilidade de hierarquização. Essa característica decorre do princípio da sequela.

Apesar da preferência de se tratar de uma regra geral, existem exceções, sendo assim, nada impede que o legislador confi-

ra a preferência a um direito pessoal em detrimento de um direito real.

Importante ressaltar que a preferência se diferencia da prevalência. A prevalência é a hierarquização entre os próprios direitos reais.

### **Publicidade**

É um princípio destinado com ênfase aos bens imóveis, tem como objetivo produzir efeitos em face de terceiros, por isso a importância dos Registros de Imóveis, que têm como objetivo tornar público que determinada pessoa é proprietária de um bem. A publicidade é de fundamental importância, visto que traz segurança jurídica em relação às transações econômicas.

## **2 Numerus Clausus - tipicidade como fator determinante**

O princípio que rege os *numerus clausus* é o princípio da tipicidade. Esse princípio está para o direito civil assim como o princípio da tipicidade penal está para o direito penal. Isso quer dizer que, da mesma forma que não há crime sem lei anterior que o defina, também não existe direito real sem lei anterior que o defina.

Ao se tratar de direitos reais, temos um rol taxativo, isto é, estamos diante de *numerus clausus*, uma enumeração fechada. Para o autor português Cordeiro (1993, p. 56):

O tipo traduz uma descrição ordenada a que podem ser reconduzidas as realidades pretendidas, por oposição ao conceito abstrato, que, mercê de um critério geral, permite, nele, subsunção das mesmas realidades e por oposição ainda às próprias realidades em si.

Alvim (2000, p. 104) chama atenção no sentido de que somente os direitos constituídos e configurados à luz dos tipos rígidos e exaurientes que são consagrados no texto positivo é que poderão ser tidos como reais. Isso significa que, não respeitado o modelo jurídico legal, o negócio jurídico realizado limitar-se-á a produzir eficácia obrigacional.

Entretanto, admoesta o autor que há liberdade nos negócios que envolvem direitos reais, pois o cerceamento da liberdade concerne apenas à sua configuração, visto que a sua descrição é imutável, não sofrendo influxos da realidade social. Assim sendo, para a criação de novos direitos reais é necessária a reserva legislativa.

Com o intuito de conservar a eficácia absoluta do direito de propriedade, o modelo *numerus clausus* foi elaborado. Porém, em meados do século XIX, com receio de possíveis restrições que o Estado poderia obstar, o legislador elaborou uma lista, a qual estendeu os direitos reais. Alguns direitos anteriormente considerados reais foram excluídos, dando lugar a novos.

O nosso atual Código Civil de 2002 elenca os direitos reais em seu art. 1.225, os quais são classificados em propriedade, superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador do imóvel, penhor, hipoteca, anticrese, concessão de uso especial para fins de moradia e, por fim, concessão de direito real de uso:

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

Há uma subdivisão dos direitos reais sobre coisa própria, qual seja a propriedade, e direitos reais sobre coisas alheias, que são enfiteuse, servidões, superfície, uso, usufruto, habitação, direito do promitente comprador do imóvel, anticrese, penhor, hipoteca, concessão de uso especial para fins de moradia, propriedade fiduciária e concessão de direito real de uso.

## 2.1 Tipicidade

A tipicidade pode tanto ser aberta quanto fechada, sendo que em relação a última é o legislador que estabelece os moldes, e aquilo que não se amoldar ao estabelecido não é considerado jurídico.

Esse princípio da tipicidade, apesar de se encontrar próximo à característica *numerus clausus*, não se confunde com esta, pois trata-se de uma técnica genérica que não permite a formulação de determinações genéricas e cláusulas gerais e, portanto, fornece uma regulamentação.

Se houvesse tipicidade, não existiria qualquer espaço para autonomia privada inovar dentro dos direitos reais forjados pela norma.

O fato de existirem direitos reais típicos no rol do art. 1.225 do Código Civil certamente impede a criação de novos direitos reais, mas não elimina a possibilidade de modelação expansiva dos direitos reais já existentes. É o que elucidam Farias e Rosenvald (2007, p. 38).

Dessa forma, a rigidez na produção dos tipos não é absoluta, o princípio da tipicidade pode ser compreendido dentro de uma ótica extremamente rígida ou brandamente rígida.

Para Ascensão (1987), para ser um direito real não é necessária a asserção do legislador, afirmando que o direito por si só, trata-se de um direito real. Para o autor português, basta que haja a observância dos requisitos essenciais desses direitos. Ele assevera:

[...] tipicidade diz respeito tão-somente ao monopólio reservado à lei para a criação de direitos reais, nada impedindo que, uma vez criado pela lei, um direito seja qualificado como real, nada obstante não tenha recebido essa epígrafe, mas em razão do regime a que é submetido (ASCENSÃO, 1987, p. 395).

Assim, como pode ser observado, existem defensores no sentido de que os direitos reais são tão somente aqueles elencados na legislação aplicável, não podendo haver criação ou mutação dos direitos reais sem a devida observância da reserva legislativa. Mas também existem doutrinadores que defendem que o fator determinante para ser um direito real, não é exclusivamente o fato de estar tipificado como um direito real. Isso significa que, se um direito que não é classificado como real, contiver todas as características contundentes de um direito real, não poderá deixar de ser classificado como tal, pelo mero fato de não estar tipificado.

### 3 Multipropriedade

Multipropriedade, também conhecida como *time sharing* ou aproveitamento por turno, é um instituto ainda não utilizado no sistema jurídico brasileiro. Esse instituto permite o compartilhamento de espaços de tempo entre diversos coproprietários, a utilização adequada da propriedade, com o devido cumprimento da função social da propriedade.

Segundo Tepedino (1993, p. 1, grifos nossos), o conceito de Multipropriedade se define da seguinte forma:

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.

Já Oliveira Jr. e Christofari (2000, p. 1, grifos nossos) conceituam Multipropriedade da seguinte maneira:

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

Segundo Diniz (2002, p. 212) Multipropriedade é “uma espécie condominial relativa aos locais de prazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino”.

O sistema de revezamento de utilização/aproveitamento da propriedade tem efetiva utilização em diversos países, sendo intitulado de diversas formas. Teve início na França, denominado como *multipropriété*, posteriormente, tal instituto foi investigado pela Itália e nomeado como *proprietá spazio temporale*, seguida por Portugal e Espanha, cujos termos são *direito de habitação periódica* e *Multipropriedade*, respectivamente.

A multipropriedade afasta-se dos institutos costumeiros, já utilizados em nosso ordenamento. Esse instituto permite a pluralidade de direitos individuais sobre um mesmo objeto, que é utilizado pelos titulares em caráter exclusivo, porém em espaços temporais alternados.

A multipropriedade traz consigo o real cumprimento da função social da propriedade, e tem como ideal evitar a inatividade da propriedade, ampliando a capacidade produtiva, extinguindo os períodos de desocupação, dispondo o acesso a tais bens a mais de um proprietário, bem como repartindo seus custos.

O direito que é atribuído ao multiproprietário traz ao seu titular o direito de gozar, fruir e dispor do bem. Quanto ao gozo do imóvel, permite a multipropriedade que seja perpétuo ou periódico.

No que tange ao dispor, essa transferência do bem pode dar-se tanto *inter vivos*, quando *causa mortis*.

O que diferencia a multipropriedade da propriedade comum é o acréscimo do espaço temporal de uso de cada cotitular do direito. Cada um dos titulares tem direito a uma fração ideal do terreno, que demonstra propriedade exclusiva e contínua dentro de um espaço de tempo indicado.

Sendo assim, pode-se considerar que todos os cotitulares da propriedade compartilhada são a todo tempo proprietários do bem, mas, no tocante à posse, esta é temporária conforme estabelecido na escritura da propriedade.

Isso implica que, ainda que outro titular do direito esteja exercendo sua posse e propriedade do bem, os demais cotitulares não perdem seus postos de proprietários do referido bem.

Esse instituto não permite a transitoriedade e a divisibilidade (precariedade legal da indivisão) da propriedade, visto que a autorização destas arruinaria o pilar do objetivo do direito do cotitular da multipropriedade, colocando em contraposição a liberdade de contratar do multiproprietário.

No Brasil, encontramos grande dificuldade em estudar tal instituto, tendo em vista que, aqui, trata-se de instituto inovador, não tendo nenhuma legislação a respeito. No entanto, levando em consideração aspectos gerais e comuns do instituto utilizados em outros países, é possível observar que há sempre uma relação do instituto com a temática turismo e a transmissão/cessão de imóvel vinculado a um espaço de tempo.

É através da comparação desse instituto dentre tantos países e por analogia que podemos fazer uma construção da multipropriedade no Brasil.

Apesar de a multipropriedade não ser utilizada no Brasil, vários autores tentam de forma incisiva explicar tal instituto, visto que ele ainda não possui natureza jurídica. Para tanto, tentam distinguir propriedade resolúvel e propriedade temporária, que podem trazer alguma confusão em relação à multipropriedade.

No que concerne à propriedade resolúvel, Beviláqua (1942, p. 56) determina esse instituto como:

Propriedade resolúvel é a que encontra, no seu título constitutivo, uma razão de sua extinção, ou seja, as próprias partes ou a lei estabelecem uma condição resolutiva. É o que se dá no fideicomisso, com a propriedade do fiduciário, na doação, com cláusula de reversão, e na retrovenda, com o domínio do comprador. É aquela que no próprio título de sua constituição encerra o princípio que a tem de extinguir, realizada a condição resolutória, ou vindo o termo extintivo, seja por força da declaração de vontade, seja por determinação da lei.

O proprietário resolúvel tem plenos poderes para agir como proprietário, a limitação é tão somente em relação à duração de seu direito. Sendo assim, pode esse proprietário alienar o bem, no entanto o comprador estará sujeito ao mesmo fato extintivo,

não existe vedação no sentido de que o proprietário resolúvel não pode constituir direitos reais, no entanto a realização do evento os extingue.

A multipropriedade também não se confunde com a propriedade resolúvel, tendo em vista que não existe termo ou condição para que ela acabe, e o terceiro adquirente que por ventura venha a comprar o bem não deve se preocupar com a condição resolúvel da propriedade, pois a única limitação na multipropriedade se dá em relação ao lapso temporal da posse e não em relação à propriedade.

Já a propriedade temporária como regra geral podemos explicar da seguinte forma: temos a propriedade como um direito de duração ilimitada, não comportando de início a condição resolutiva ou termo final; porém, apesar de sua natureza irrevogável, existem algumas excepcionalidades quanto ao princípio da irrevogabilidade, por exemplo, quando é admitido em algumas situações que a propriedade seja por um tempo determinado, isto é, assim que cessado o tempo estabelecido, a propriedade será revogada.

Nessa linha de raciocínio, a propriedade temporária é aquela que é adquirida para durar por um tempo determinado, onde seu titular por força de algum acontecimento está sujeito a perdê-la. Um exemplo seria a revogação da doação por ingratidão do donatário.

Em contrapartida, no instituto multipropriedade há também uma limitação no tempo, porém o fator tempo funciona como fator determinante no domínio da coisa, não se perde a propriedade do bem imóvel, mas tão somente se limita o domínio em relação ao módulo temporal alternado.

Dessa maneira, a multipropriedade não se confunde com nenhum dos institutos anteriormente mencionados. Com a propriedade temporária não pode se confundir, dado que esta é regulamentada pelo nosso ordenamento jurídico e a multipropriedade não tem regulamentação legislativa. Muito menos pode ser confundida com a propriedade resolúvel, pois, como já salientado, a propriedade resolúvel tem termo extintivo e em contrapartida a multipropriedade tem como característica a perpetuidade, uma das características dos direitos reais.

Apesar da não regulamentação da multipropriedade em nosso ordenamento jurídico, também não existe em nosso complexo de leis norma que proíba a adoção da multipropriedade no País.

Em 1997 houve a tentativa de aplicação do sistema de tempo compartilhado no Brasil. O Ministério do Turismo no Brasil foi o órgão que tentou tratar sobre o tema através da Delibera-

ção Normativa n° 378 de 12 de setembro de 1997. Essa deliberação em seu art. 1° trazia que:

Art.1° - é reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, pela cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano.

Tal dispositivo trazia uma limitação/restrrição do instituto da multipropriedade, visto que determinava um prazo de cinco anos para a extinção do direito.

Em razão dessa criação, o Instituto Brasileiro de Turismo chegou a criar uma espécie de cadastro, em que abrangia uma lista de empreendedores, comerciantes de intercâmbio do sistema de tempo compartilhado, de forma que somente aqueles que preenchessem com êxito todos os requisitos poderiam operar no País a multipropriedade.

A tentativa foi em suma atraente, mas não vigorou, por surpreender e inovar demais. Trouxe uma confusão, utilizou-se de institutos jurídicos inadequados, que não traziam segurança jurídica, e infalibilidade do objeto dos contratos, pois não configurava um direito real.

Dessa forma, desprovido de normatização legal, o surgimento, a aquisição e a subordinação da multipropriedade tem a real necessidade de ajustamento legal, em razão da carência de regulamentação no direito privado.

### **3.1 Modos de constituição da Multipropriedade**

Existem várias formas de constituição da multipropriedade, porém as mais conhecidas são a multipropriedade acionária, a multipropriedade imobiliária, a multipropriedade hoteleira e a multipropriedade obrigacional.

Abordaremos de forma mais enfática a segunda modalidade (imobiliária), por associar-se com o Direito de Habitação periódica, que a seguir também será explorado e que está sendo usado como parâmetro para a instauração da multipropriedade no Brasil, na linha de raciocínio deste artigo.

A seguir uma breve abordagem de forma individualizada sobre cada um desses modos de constituição, porém com maior enfoque na segunda modalidade (imobiliária).

a) Multipropriedade Acionária: essa modalidade foi mais aplicada na Itália, onde não foi considerado um direito real.

Nessa modalidade, depois de composta uma sociedade anônima, esta passa a ser proprietária do imóvel e terá sua utilização compartilhada. Nessa forma de constituição, o foco é a criação de ações específicas, as quais têm como objetivo demonstrar a porção de tempo que o titular poderá utilizar-se do bem.

b) Multipropriedade Imobiliária: esse modelo é o que mais se aproxima do instituto utilizado em Portugal, Direito de Habitação Periódica, e que melhor se enquadraria no Brasil. Essa modalidade de constituição tem como pilar a viabilidade de conceder um direito real pleno ou ilimitado aos diversos titulares. Nessa modalidade de constituição, existem duas espécies: uma que tem como pilar a viabilidade de conceder um direito real de propriedade, desde que seja para utilização, e uma segunda modalidade, a qual se fundamenta com base em um direito real ilimitado com intento de habitação, usufruto ou criação de um instituto que permita o compartilhamento da propriedade. Esta última modalidade se derivou do chamado condomínio especial, porém com as suas peculiaridades.

c) Multipropriedade Hoteleira: nessa modalidade, em arrendamento a uma empresa hoteleira os multiproprietários oferecem aos primeiros a responsabilidade de estes darem à propriedade um aproveitamento efetivo. Aqui, há o incentivo do setor hoteleiro, o objetivo é eliminar os espaços temporais de exígua ocupação, sendo que os cotitulares têm o papel de manter o hotel preenchido e o hotel será responsável pela administração do imóvel.

d) Multipropriedade Obrigacional: trata-se de forma de constituição mais rara. Nessa forma considera-se o contrato de aproveitamento por turno um simples direito obrigacional.

### 3.2 Direito de Habitação Periódica - Portugal

Agora, uma análise explicativa e comparativa sobre o instituto da Habitação Periódica, que muito se aproximaria da multipropriedade, caso este instituto venha algum dia a ser sistematizado em nosso ordenamento jurídico.

O Direito de Habitação Periódica é um instituto utilizado em Portugal e sua criação adveio do Decreto-Lei nº 355 de dezembro de 1981, sendo considerado um direito real, conforme estabelece o art.1, a seguir transcrito:

ARTIGO 1.º (Direito de habitação periódica)

1 - Sobre um imóvel ou um conjunto imobiliário urbanos destinados a fins turísticos, ou sobre as respectivas fracções, podem constituir-se, **com eficácia real**, direitos de habitação limitados a período certo de tempo de cada ano, com duração mensal.

2 - Quando o direito de habitação previsto no número antecedente não abranja todo um imóvel, só pode incidir sobre fracções autónomas do mesmo que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si e tenham saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

3 - Entende-se por conjunto imobiliário, para os efeitos do presente diploma, o conjunto de prédios urbanos destinados fundamentalmente a habitação, e a cujos utentes se encontram globalmente afectados, a recreio e outros fins, determinados serviços instalações e áreas de terreno ou de construção integrados no conjunto.

4 - Os imóveis ou conjuntos imobiliários, para os efeitos da aplicação do presente diploma, não podem pertencer a mais de uma pessoa individual ou colectiva.

5 - **Consideram-se destinados a fins turísticos**, para os efeitos do presente diploma, o imóvel ou o conjunto imobiliário urbanos como tal classificados, a requerimento do proprietário, pela entidade competente para aprovar o respectivo projecto.

6 - O pedido de classificação previsto no número anterior pode ser formulado conjuntamente com o pedido de autorização do loteamento do terreno em que o imóvel ou o conjunto imobiliário se integram, com o pedido de aprovação do projecto de construção correspondente a estes, ou, posteriormente, com base neste projecto. (grifos nossos)

Tal instituto foi criado com o intuito de resolver a questão do uso das habitações turísticas. Essas habitações somente são utilizadas por seus donos em períodos curtos do ano, o que ocasiona um não aproveitamento satisfatório da propriedade.

Em Portugal algumas empresas, vislumbrando esse cenário, passaram a alienar direitos sobre bens imóveis sob períodos limitados. Conforme o art. 1 desse referido decreto, o direito versa sobre imóveis e/ou conjuntos imobiliários urbanos designados a fins turísticos, ou ainda sobre uma fração destes. Pode recair também sobre um prédio ou uma unidade deste, ou sobre um conjunto cuja destinação é turística. Porém é importante ressaltar que o direito de habitação periódica, ainda que recaia sobre uma unidade, atinge também as partes comuns.

Quanto à duração do direito real de habitação periódica, está sempre restrita a um período de tempo no ano. A repartição do tempo se faz por meses. No entanto, é perfeitamente possível que um sujeito tenha o direito por vários meses, intercalado ou continuado.

Em regra, esse instituto tem uma natureza perpétua, característica esta dos direitos reais, sendo essa determinação articulada no art. 4º do Decreto 355/81:

**ARTIGO 4.º (Duração do direito de habitação periódica)**

O direito de habitação periódica é de sua natureza **perpétuo**, mas poderá ser-lhe fixado no respectivo título constitutivo um limite de duração, caso a propriedade se ache constituída no regime de direito de superfície.

Porém, o mesmo artigo excepciona a regra. Como é possível notar, o direito real de habitação periódica poderá ter limite em sua duração temporal.

Ascensão (1987) faz uma observação em relação a essa excepcionalidade. O autor argumenta que a previsão é infeliz, pois:

Se o direito de superfície é temporário, não adianta nada dizer que pode ser fixado no título constitutivo um limite de duração para o direito de habitação periódica, pois que, mesmo sem a previsão, esse direito não deixaria de se extinguir pelo decurso do prazo, nos termos do art. 539 do Código Civil. Se quis dizer que nesse caso pode haver uma duração menor que a do direito de superfície, não se percebe porque aqui se pode pactuar o tempo e duração, e não havendo direito de superfície não pode (ASCENSÃO, 1987, p. 476).

Para a constituição do direito de habitação periódica, há alguns pressupostos a serem cumpridos, os quais estão elencados no art. 2.º do Decreto n.º 355/81, que diz:

**ARTIGO 2.º (Pressupostos da constituição do direito de habitação periódica)**

1 - O direito de habitação periódica não pode ser constituído sem que o proprietário do imóvel ou do conjunto imobiliário declare, em escritura pública, a sua classificação como **destinados a fins turísticos**, a sua composição e as parcelas habitacionais em que se divide o respectivo uso, com indicação do seu objecto material e do período de tempo a que respeitam, e sem que este título seja inscrito no registro predial.

2 - Na descrição e designação das fracções referidas nos números 1 e 2 do artigo 1.º, serão observadas, com as necessárias adaptações, as regras vigentes para a propriedade horizontal.

3 - De cada conjunto imobiliário será feita, no registro predial, uma só descrição, a menos que no respectivo projecto, e nas respectivas aprovações e licença de construção, tenha sido prevista a sua execução por fases, hipótese em que a descrição, para efeitos de registro, se pode referir a cada fase.

A destinação para fins turísticos é um pressuposto essencial para a caracterização do direito real de habitação periódica, sendo necessária a incidência desse direito sobre prédio, fração de um prédio ou sobre outra propriedade desde que tenha fins turísticos.

Conforme explica Ascensão (1987, p. 475), quando recai sobre um prédio, a fração é caracterizada de maneira paralela à que se utilizou para a propriedade horizontal.

Porém, apesar da semelhança entre o direito real de habitação periódica e a propriedade horizontal, os institutos não são idênticos. Ascensão (1987) aduz que o direito de habitação periódica é um direito real menor, já a propriedade horizontal é uma propriedade especial.

O que aproxima esses dois institutos é o fato de que sobre as partes comuns recai um direito do titular de habitação periódica, tendo em vista que o proprietário da unidade não pode proceder como quiser no tocante às áreas comuns da propriedade horizontal. Assim, nessas áreas comuns as inovações, reformas, alterações a serem feitas estarão sempre sujeitas à aprovação da maioria dos titulares.

Pode-se concluir que o direito real de habitação periódica ainda quando incide sobre um fragmento, uma unidade, abrange também as partes comuns, como na propriedade horizontal.

Observamos assim as principais características do instituto direito de habitação periódica, muito utilizado em Portugal e que se adequaria ao que poderia ser utilizado no Brasil.

### **3.3 A Multipropriedade no Brasil e decisão do TJSC**

Como já ressaltado em subtítulos anteriores, o instituto em estudo não é regulamentado em legislação nacional, no entanto existem decisões judiciais reconhecendo a aplicabilidade da multipropriedade no Brasil, como é o caso da Apelação Cível nº 2008.019293-6, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

O julgado em questão foi analisado pela Terceira Câmara de Direito Civil, cuja relatora foi a Desembargadora Maria Do Rocio Luz Santa Ritta. O objeto da demanda diz respeito a embargos de terceiro referentes à execução de sentença n. 07595001316.6/002, originada da ação de rescisão contratual relativa a 51 cotas de frações do Apart Hotel Termas Intergravatal sob o regime de condomínio por tempo compartilhado, cuja ementa é a seguinte:

EMENTA: EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME SHARING). PENHORA DE ÁRE-

AS COMUNS DE COMPLEXO TURÍSTICO (GARAGENS E QUADRAS ESPORTIVAS) POR DÍVIDA DA EMPRESA INCORPORADORA. CONSTRIÇÃO INSUBSISTENTE EM FACE DOS CONDÔMINOS. NATUREZA JURÍDICA DO INSTITUTO. CASO PARTICULAR. APELAÇÃO PROVIDA.

No caso em apreço do presente julgado, temos como objeto da lide uma parte ideal de uma área de 31.914,57 m<sup>2</sup>, a desmembrar uma área de 4.725 m<sup>2</sup>, em Termas do Gravatal-SC.

Os autores (condôminos) alegaram em sua causa de pedir que os contratos firmados de Incorporação e Construção de Edifício foram sob o regime de condomínio por tempo compartilhado c/c promessa de compra e venda de fração ideal e que adquiriram o bem na condição de senhores e possuidores de quota do Apart-Hotel Termas Intergravatal.

O referido Apart-Hotel teve parte de sua área penhorada, por dívida, sendo que essa área composta de vagas de garagem e quadras esportivas.

Dessa forma, alegaram os embargantes que estavam sendo molestados em seus direitos por ato de apreensão judicial, requerendo, assim, tutela de resguardo às prerrogativas possessórias e de propriedade.

Em contrapartida, os réus apresentaram contestação, alegando que os contratos firmados com os condôminos garantiam a estes tão somente o direito de uso do condomínio, de uma unidade habitacional por um determinado período do ano, e que em nenhum momento foi concedida a posse e o domínio da área total do imóvel. Concluíram em sua defesa que era perfeitamente possível a penhora recair sobre a área distinta da unidade a ser utilizada, sendo desnecessários os embargos interpostos pela parte autora.

Abaixo trecho da defesa da Intergravatal:

Concluindo, observa-se que o condomínio foi formado apenas assegurando direito de uso relativo à ocupação de apartamentos.

Portanto qualquer um dos condôminos pode ter assegurado apenas a utilização que está prevista no contrato entabulado com a incorporadora.

O condomínio não é proprietário da área, tampouco de suas edificações acrescidas.

Vislumbra-se cristalinamente que o condomínio formado tem direito à fração de uso, ou seja, usufruir do imóvel conforme disposto no contrato de cada condômino.

E isto, independentemente da área penhorada, continuará assegurado, pois nenhum prejuízo terá em

relação ao direito previsto no contrato (uso dos apartamentos). (Acórdão n° 2008.019293-6 fl. Contestação)

Em contradição, os autores suscitaram a natureza jurídica do instituto da multipropriedade imobiliária, conhecida também por *time sharing*, instituto este que permite uma gama de direitos individuais sobre um mesmo objeto, exercidos em espaços temporais alternados.

Sustentaram que a multipropriedade, direito este a que fazem jus, concede poderes aos condôminos de direito real, indivisível sobre a propriedade como um todo, transmitindo-lhes a posse e a propriedade de todo o complexo imobiliário e não somente o direito pessoal sobre os apartamentos.

Em primeira instância houve a improcedência dos pedidos dos autores. Durante o trâmite da construção da decisão que julgou improcedente os pedidos, houve perícia, e a discussão se pautou no dilema de se a multipropriedade se inclina mais a um direito real ou pessoal.

Durante a análise dos contratos juntados nos autos pela parte autora e a empresa Intergravatal, perceptível foi uma incisiva inclinação da multipropriedade para o direito real. Entretanto, também existiam características indubitavelmente de direito pessoal, principalmente ao referente à utilização da propriedade por espaço temporal, sendo diversos condôminos compartilhando direitos sobre um mesmo bem.

Durante a investigação pericial, mesmo com a observância de haver forte inclinação ao direito real, não se pôde ignorar o fato da inexistência de legislação brasileira regulamentando a multipropriedade e o fato de os direitos reais serem elencados em um rol taxativo em nosso Código Civil vigente.

Diante da análise supra, concluiu-se que os direitos reais não podem ser criados por convenção privada, sendo nulas quaisquer disposições reais outorgadas aos condôminos, ora embargantes, no momento da compra das cotas para a utilização compartilhada do referido objeto da lide.

Sendo assim, foi reconhecido que os compradores das cotas condominiais tinham tão somente o direito de ocupação das unidades do empreendimento imobiliário em datas prefixadas do ano, perdurando evidente o direito eminentemente pessoal.

Diante de diversas análises contratuais e periciais, a decisão *a quo* foi no sentido de que seria possível a penhora da área já mencionada.

Portanto, na elaboração da perícia, o *expert* deu seu parecer no sentido de que não haveria possibilidade de separar as

frações do imóvel, já que todo o complexo faz parte de um todo indivisível e é de suma importância para manter o conforto e bem-estar e qualidade do empreendimento.

Afirmou ainda que apesar de a parte penhorada ser indivisível isso não barra que haja arrematação dessa fração em hasta pública, estipulando um condomínio entre a executada Intergravatal e a arrematante, conforme estipula norma do nosso direito civil.

Reconheceu-se em primeira instância a propriedade plena da Incorporadora Intergravatal, sendo possível a penhora, tendo em vista que ela é devedora.

Insatisfeitos com a decisão do juízo *a quo*, os embargantes interpuseram recurso de apelação, trazendo novamente a discussão sobre a multipropriedade imobiliária e aduzindo que o ajuste de características faz advir um condomínio indivisível sobre o terreno e as coisas comuns, ainda que por frações ideais.

Argumentaram que a indivisão impede o parcelamento do solo, seja qual for a modalidade, especialmente quando não há a concordância da unanimidade dos condôminos.

Ainda, salientaram o caráter real do direito outorgado aos condôminos, requerendo assim a desvinculação da empresa construtora e incorporadora em relação ao empreendimento imobiliário como um todo, objetivando uma transmissão para a administração da associação dos titulares.

Para fundamentar seus argumentos, os apelantes suscitaram a Deliberação Normativa nº 378 do Ministério de Turismo do Brasil. Alegaram os apelantes que tal deliberação não se amolda ao caso em questão, visto que esta regula os contratos de cessão de direito de ocupação e não de promessa de compra e venda de fração ideal, como é o caso em questão.

Em contrarrazões, a parte apelada renovou os argumentos de que o direito dos apelantes é meramente pessoal e de uso das unidades habitacionais, e esse direito pessoal não se estende às áreas comuns do bem.

Esse é o breve resumo da lide em questão, a qual terá uma solução extremamente inovadora em nosso país, tendo em vista que trabalha com o instituto multipropriedade e seu reconhecimento, mesmo sem regulamentação legislativa.

De início, o juízo *ad quem* faz breves considerações no sentido de que não há dúvidas de que a área penhorada é localizada no condomínio do qual os embargantes são adeptos (vagas de garagem e quadras esportivas).

Após breves considerações, adentrando ao mérito, começa o magistrado fazendo ponderações a respeito da peça processual embargos de terceiros, demonstrando que tal peça é destina-

da a defender sumariamente o possuidor ou senhor de determinado bem jurídico da posição de insegurança/risco de seu direito possessório ou dominial. Evidencia ainda que se trata de ação essencialmente possessória.

Suscita o seguinte trecho de Barros (1980, p. 370-371): “Não se quer nos embargos de terceiro que o autor seja o proprietário do bem. Não se faz essa exigência. Basta que tenha a posse, por direito real ou pessoal”.

Dessa forma, concluiu o magistrado que não resta dúvida quanto à detenção da posse pelos condôminos das referidas áreas penhoradas. Posse que foi entendida não como contato físico entre coisa e sujeito, mas sim como relação potestativa de injunção socioeconômica.

Constatou-se assim que o esbulho judicial ao direito possessório dos embargantes por si só já seria suficiente para reforma da sentença proferida em primeira instância bem como o levantamento da penhora, sem a necessidade da verificação por hora da natureza jurídica (real ou pessoal) do instituto da multipropriedade.

Para a decisão do caso da lide, foi feita uma análise de algumas cláusulas do contrato firmado entre a Intergravatal e os embargantes, ora transcritas:

**Cláusula Quinta – DO REGIME E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR TEMPO COMPARTIDO**

Tendo em consideração as vantagens do regime internacional e genericamente conhecido como “Time Sharing” = “Tempo Compartido” no que diz respeito à utilização de prédios localizados em centros ou pólos turísticos não para habitação contínua ou permanente e sim para que, **em face a um regime de condomínio total do prédio, cada co-proprietário ou condômino em posse de 1 (uma) ou mais frações ideais da propriedade da área global de um prédio determinado, tenha a possibilidade de, com um investimento mínimo e insignificante contribuição anual pessoal ao Fundo Comum do Condomínio** (destinado a cobrir as despesas totais e gerais do Condomínio, incluindo: salários de funcionários e empregados de toda ordem; manutenção do prédio; manutenção, reparação e reposição da totalidade da mobília, equipamento e decoração do mesmo; tanto das áreas, partes e instalações de uso comum ou dependências de serviço quanto das Unidades Habitacionais Privativas, móveis, roupa branca ou de cama, louça, talheres, TV, ar condicionado, etc., etc.; serviços públicos e privados; taxas, impostos e encargos em geral. Seguros de variado tipo; serviço

de administração e/ou hotelaria, vigilância, etc., etc.), **ter acesso ao prédio e direito ao Uso, Gozo e/ou Usufruto “Temporários, Limitados e Compartidos” de alojamento turístico ou de férias em uma Unidade Habitacional Privativa do prédio**, seja esta determinada ou não mas de “Tipo” e/ou tamanho ou características acordes e correspondentes com a fração (ões) percentual (ais) possuída (Fração maior = direito de Uso, Gozo e/ou Usufruto sobre Unidade Habitacional Privativa de maior gabarito e/ou tamanho; Fração Menor = Direitos sobre Unid. Hab. Priv. De menor gabarito e/ou tamanho; etc.), durante um número fixo de dias cada ano, em data a eleição dos condôminos a ser fixada em cada ocasião mediante um simples trâmite de “Reserva Prévias” junto à “Administração” designada no prédio.

Sendo que, ainda, o condômino poderá desfrutar de **todos o serviços hoteleiros e turísticos e demais vantagens que irá receber em função direta e proporcional da “Propriedade Compartida e seu Uso, Gozo, e/ou Usufruto Temporários, Limitados e Compartidos”** que, junto a outras pessoas (condôminos), **faz do imóvel; assegurando em forma definitiva e permanente**, para si mesmo e os seus sucessores ou herdeiros o desfrute do investimento realizado sob a forma de Uso, Gozo e/ou Usufruto do alojamento turístico ou de férias no prédio submetido ao regime de Condomínio por Tempo Compartido em forma periódica (várias vezes ao ano), temporária e limitada (durante prazo(s) específico(s) cada vez e com as limitações estatutárias e regulamentares do caso e em vigor), porém reiterada e perpetuamente (todos e cada ano calendário enquanto continuar como possuidor da(s) Fração(ões) ou Quinhão(ões) Condominial(ais) adquirido(s); e constituindo como tal um autêntico e **real investimento que é baseado na propriedade imóvel, embora fracionária, porém certa, de um prédio de alto gabarito**, com possibilidades reais e certas de tornar-se altamente procurado pelo público em geral, obtendo uma grande valorização no mercado futuro de bens imóveis turísticos.

Parágrafo Primeiro: Assim sendo, a INCORPORADORA levando em conta as considerações acima mencionadas – decide adotar e declara válida no que diz respeito ao terreno e Edifício acima citados, a “CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR TEMPO COMPARTIDO e seus ESTATUTOS E REGULAMENTO INTERNO DE USO, GOZO E/OU USUFRUTO” para todos os efeitos jurídicos, legais e fiscais correspondentes ao Domínio, Posse, Obrigações e Direitos de Uso, Gozo e/ou Usufruto Temporários, Limitados e Compartidos emergentes do presente Regime e sua Convenção de Condomínio, Estatutos e Regulamento Interno, a minuta dos quais

fica depositada no correspondente Ofício de Registro de Imóveis e cuja cópia facsimile faz parte integrante do presente instrumento como "ANEXO II".

Cláusula Décima Segunda – DO(S) DIREITO(S) DO(S) ADQUIRENTE(S) [...]

Parágrafo segundo: Após a conclusão do Edifício, cumpridas pelos adquirentes todas as obrigações e feito o acerto de contas, a INCORPORADORA, mediante termo de entrega e recebimento, procederá à entrega das respectivas frações condominiais para que delas o(s) ADQUIRENTE(S) passe(m) a usar, gozar e/ou usufruir. Mas **a propriedade plena** só se consolidará com o pagamento de todas as prestações do preço, além de eventuais modificações, multas, mora e demais obrigações previstas em lei e neste instrumento, e com outorga de escritura definitiva de venda e compra e quitação do preço da construção (grifos do acórdão).

Dessa forma, foi possível verificar pelas cláusulas transcritas que o vínculo entre os titulares (embargantes) e o empreendimento imobiliário tem uma correlação real e direta entre os cotitulares e a coisa, aludindo ao instituto da Multipropriedade.

Alude o magistrado que, conforme cláusula contratual, o referido contrato se refere à aquisição da propriedade plena, de frações ideais do empreendimento e que se amplia à área total, e que em momento algum fala de tão somente uso das unidades ou só compra de valores mobiliários.

No tocante aos contratos de aquisição, todos tiveram a averbação na matrícula do imóvel no Álbum Imobiliário, previsão esta relacionada aos direitos reais. No caso em apreço não foi considerado um simples direito de uso proveniente de relação pessoal, mas sim se trata de um vínculo real.

Bem fundamentada a decisão, esta trouxe fortes argumentos demonstrativos de que a multipropriedade pode ser definida como um direito real, isso porque apesar de esse instituto não se amoldar no rol taxativo do art. 1225 do Código Civil não pode por esse simples fato deixar de ser considerado como tal, pois conforme o respaldado:

A mente humana, afinal, é prolífica. Das idéias evolutivas se modifica a realidade social, lançando-se à ciência jurídica o desafio de acompanhar a criatividade da espécie. Fenômeno tudo menos estático, o Direito autoriza, portanto, manobras de flexibilização que permitem se empreste à multipropriedade imobiliária (*time sharing*) disciplinamento jurídico equivalente ao reservado, genericamente, aos direitos reais (Código Civil) e, especificamente, aos condomínios edilícios sobre uma base imobiliária (art. 6º, Lei n. 4.591/64), respeitadas as

regras específicas necessárias à adaptação do trato normativo à natureza do instituto, como o (a) afastamento da prerrogativa, inerente aos condôminos, de livre divisão do condomínio e (b) o direito de preferência assegurado aos condôminos na aquisição tanto por tanto (cf. Frederico Henrique Viegas de Lima, artigo citado). Conclusão, à evidência, não derruída pela Deliberação Normativa n. 378 do Ministério de Turismo do Brasil, que não parece incidir, sem restrições, no caso.

Dessa forma, como pode se observar, o juízo *ad quem* entende a permissividade da flexibilização dos direitos reais, pelo fato de esse instituto Multipropriedade ter características essenciais dos direitos reais, não podendo, pelo simples fato de não estar elencado no rol fechado, deixar de ser um direito dessa categoria.

Segundo o magistrado, é nesse momento que a mente humana entra em ação, sendo capaz de criar e inovar e adaptar, não assentindo com um direito estático.

Ainda, a penhora ora permitida em primeira instância, segundo o juízo *ad quem*, estaria expondo a risco uma característica da multipropriedade, a indivisibilidade, característica decorrente de sua natureza, que visa proteger o interesse social, a manutenção do estado de comunhão, com maior número de emprego, crescimento econômico e contentamento dos cotitulares, conforme bem salientado na decisão em estudo.

Considerou-se a decisão *a quo* engenhosa, porém insustentável, visto que a empresa ré desatou de todas as atividades correlacionadas ao gerenciamento e exploração do empreendimento turístico, transmitindo-as para a Associação dos Proprietários e Condôminos do Apart-Hotel Termas Intergravatal, deixando de participar física ou espacialmente do imóvel e seus frutos imateriais e materiais.

Significa dizer que a empresa ré, devedora, não tem qualquer vínculo com a administração do empreendimento imobiliário bem como não faz exploração ou lucra com alguma atividade do complexo.

Mas, como demonstrado na decisão, a administração tal como a exploração são encargos remetidos à associação dos coproprietários, e tais dados podem ser confirmados pelos documentos de prestação de contas juntados aos autos.

Por fim, a decisão de segunda instância afirma em seu texto que os embargantes no momento da celebração do contrato sucederam a empresa executada, assumindo a posição desta no empreendimento, incluindo obrigações e direitos, confor-

me demonstrado por trecho do referido contrato em acórdão, a seguir:

1. O condomínio concorda com a incorporadora, que propõe a redução da área a ser construída em todo o empreendimento, adaptando o número de apart-hotel ao número de quotas vendidas, que atinge 4.299 (quatro mil, duzentas e noventa e nove) quotas, assim discriminadas: 3.762 (três mil, setecentas e sessenta e duas quotas tipo 'A', 519 (quinhentas e dezenove) quotas tipo 'B' e 18 (dezoito) quotas tipo 'C'.
2. Resta explicitado que, das 7.412 (sete mil, quatrocentas e doze) quotas colocadas à venda, 2.941 (duas mil, novecentos e quarenta e uma) quotas não foram vendidas, 148 (cento e quarenta e oito) quotas foram retomadas por não terem sido liquidadas, e 24 (vinte e quatro) quotas pertencem à empresa do Grupo Gravatal – Gravatal Hotéis de Turismo, restando apenas 4.299 (quatro mil, duzentas e noventa e nove) quotas ativas.
3. **As 3.113 (três mil cento e treze) quotas restantes, não vendidas, retomadas ou de propriedade da empresa Gravatal Hotéis de Turismo restam desativadas e entregues ao Condomínio, desobrigando-se a incorporadora do respectivo pagamento da taxa condominial a partir da efetiva entrega.** (grifos nossos)
4. O condomínio, de sua parte, assume o compromisso de não exigir a construção ou complementação de nenhuma outra área, além das correspondentes aos apartamentos mencionados no item 01 (hum) do presente, as relativas às áreas comerciais e condominiais, as quais, quando recebidas totalmente pelo condomínio, importarão na total quitação do compromisso da incorporadora com aquele e seus integrantes.
5. O presente acordo depende de ratificação em assembleia do Condomínio, que se realizará neste mês de julho de 2003.

Assim sendo, em considerações finais julgou inviável permitir a penhora de parte do empreendimento para satisfação de crédito da empresa construtora, sob a consideração de que não se pode em detrimento de direito real ou similar dos condôminos garantir crédito da empresa com bem (imóvel) que a esta não mais pertence.

Em apreço, ainda lembrou súmula do STJ que diz:

Súmula 308 - STJ A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Ou seja, há sempre um amparo aos direitos do promitente até mesmo em face do hipotecário, titular de direito real sobre o bem.

Foi dado provimento ao recurso de apelação determinando o levantamento da penhora sobre o bem descrito, reconhecendo-se a multipropriedade.

A partir do estudo do referido acórdão, foi possível avaliar que, apesar da falta de legislação sobre o instituto em questão, já se reconhece a multipropriedade como forma de propriedade válida.

## **4 Natureza jurídica da multipropriedade – um direito real ou um direito pessoal**

### **4.1 Aplicabilidade da Multipropriedade no Brasil**

Este trabalho trouxe em seu bojo um estudo geral sobre o que é um direito real, comparando este com o direito pessoal, com o intuito de trabalhar de forma mais aprofundada sobre o instituto da Multipropriedade, instituto este ainda não regulamentado em legislação pátria, porém utilizado em vários países do mundo, com maior enfoque na Europa, como na França, Espanha e Portugal.

Este último país por sua vez, com o direito de habitação periódica, é que traz maior proximidade com o que os autores brasileiros tentam em suas doutrinas trazer ao instituto da Multipropriedade caso esse venha algum dia ser utilizado no país.

A princípio, este trabalho aborda a Multipropriedade com um enfoque e viés turístico, o qual traria uma melhor destinação à propriedade com o efetivo cumprimento da função social da propriedade, bem como tenta demonstrar que através da utilização desse instituto evitar-se-ia a inatividade da propriedade, ampliando a capacidade produtiva, extinguindo os períodos de desocupação, dispondo o acesso a tais bens a mais de um proprietário, bem como repartindo os custos como já suscitado na seção anterior.

O direito real tem como características vários critérios, os quais se enquadram perfeitamente na multipropriedade. No que tange à existência de vínculo entre uma coisa e uma pessoa, há perfeita concordância com o instituto em estudo, tendo em vista que há de fato a ligação entre a propriedade e os titulares do direito da propriedade compartilhada.

No tocante à oponibilidade *erga omnes*, a partir do momento que é constituída a propriedade compartilhada, onde

cada coproprietário terá a posse e a propriedade do bem em um determinado período do ano, o Registro trará a oponibilidade perante todos, caso haja alguma violação do direito dos titulares dessa propriedade compartilhada.

Quando falamos do direito real como um direito absoluto, a multipropriedade também se enquadra perfeitamente, tendo em vista que não se trata de um direito relativo. Como regra, o direito relativo é aquele que se firma numa relação em que as partes são determinadas. O que não seria o caso, se esse direito for considerado como real.

No caso dos direitos reais, está evidente essa característica, pois eles não se estruturam em nenhuma relação, e os titulares desses direitos teriam uma posição absoluta, não dependendo para isso de qualquer relação particular, e por esse motivo seriam oponíveis *erga omnes* conforme abordado anteriormente.

Na multipropriedade, no momento em que uma pessoa comprasse o bem imóvel em um período predeterminado do ano, tornar-se-ia proprietária daquele bem por um período indeterminado, ou seja, apesar de ter posse sobre um determinado período do ano, isso não a tornaria não proprietária no momento em que não estivesse na posse do bem. Significa dizer que, ainda que não estivesse exercendo sua posse, teria garantido seu direito de proprietária, caso esse viesse a ser ameaçado, podendo opor esse seu direito contra todos (*erga omnes*).

A oponibilidade contra todos também está intimamente ligada ao direito de sequela, como também já estudado. Os direitos reais permitem ao titular o direito de reivindicar a coisa onde e com quem quer que se encontre, sendo assim razoável a conexão entre a sequela e o instituto da multipropriedade.

Se considerado como um direito real, acompanharia a coisa, sendo que qualquer multiproprietário tendo seu direito ameaçado poderia reivindicá-lo em face de terceiros.

Porém, existe uma característica que por si só não se amolda ao instituto da propriedade compartilhada, é o princípio da tipicidade que rege a característica dos direitos reais como *numerus clausus*. Essa característica não se amolda à multipropriedade pelo mero fato de esse instituto não estar elencado no rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil.

Como já abordado, os direitos reais estão de forma expressa dentro de rol taxativo no Código Civil vigente, não podendo via de regra nenhum direito dessa espécie ser incluído, ainda que com características inerentes.

No entanto, como pode se observar em análise do defendido até então, inclusive demonstrado através de jurisprudência

na seção antecedente, não se pode levar em consideração apenas essa característica para se classificar um direito como real ou não. Nesse sentido, coadunado com o argumento da Desembargadora Maria do Rocio Luz Santa Ritta, no acórdão já estudado na seção anterior.

A magistrada fundamenta o julgado nº 2008.019293-6 do TJSC no sentido de que:

**A multipropriedade imobiliária, representando uma variação do condomínio tradicional especializada pelos intervalos de fruição, não se enquadra, é certo, em nenhuma das categorias tradicionalmente conhecidas de direito real (art.1225, I-X, CC/02), cujo rol, em princípio, é taxativo. Mas nem por isso deixa de merecer tratamento jurídico similar, condizente com suas características.** A mente humana, afinal, é prolífica. Das idéias evolutivas se modifica a realidade social, lançando-se à ciência jurídica o desafio de acompanhar a criatividade da espécie. Fenômeno tudo menos estático, o Direito autoriza, portanto, manobras de flexibilização que permitem se empreste à multipropriedade imobiliária (*time sharing*) disciplinamento jurídico equivalente ao reservado, genericamente, aos direitos reais (Código Civil) e, especificamente, aos condomínios edilícios sobre uma base imobiliária (art.6º, Lei n.4.951/64), respeitadas as regras específicas necessárias à adaptação do trato normativo à natureza do instituto, como o (a) afastamento da prerrogativa, inerente aos condôminos, de livre divisão do condomínio e (b) o direito de preferência assegurado aos condôminos na aquisição tanto por tanto. (grifos nossos)

Sendo assim, não é razoável classificar um direito real tão somente por sua taxatividade no rol do art. 1.225 do Código Civil de 2002. É necessário analisar mais a fundo, isto é, as características inerentes aos direitos reais, a fim de verificar se o instituto em questão se aproxima mais de um direito real ou de um direito pessoal.

A multipropriedade, sem sombra de dúvidas, tem forte inclinação para o direito real, isso porque, conforme já estudado, a multipropriedade tem perfeita sincronização com o direito de propriedade propriamente dito e elencado no rol do art. 1.225, sendo que a diferença crucial do instituto seria o elemento tempo.

A propriedade existiria para todos os cotitulares da propriedade compartilhada, porém, cada um desses teria sua posse limitada a um espaço temporal preestabelecido, e isso em nada interferiria na propriedade respectiva de cada titular, somente não

haveria propriedade exclusiva de um único proprietário, mantendo, no entanto, a condição de perpetuidade e viabilizando uma divisão de gastos e o real aproveitamento da propriedade com o cumprimento da função social e demais vantagens acarretadas.

Marques e Rodrigues (2010), demonstram algumas correntes que tentam de forma efetiva mostrar a natureza jurídica da propriedade compartilhada:

Várias são as teorias que se ocupam de apontar a natureza jurídica da multipropriedade, dentre as quais, é possível destacar as seguintes:

- a) Seria uma situação jurídica que se enquadraria na comunhão que marca a existência do condomínio;
- b) Poderia ser classificada como uma especial forma de propriedade, com o exercício individualizado pelo tempo, marcado por uma pluralidade de autonomia do direito de propriedade, distinguindo pelo objeto, que do ponto de vista temporal, resulta sempre diverso;
- c) Há aqueles que entendem a multipropriedade como um direito real atípico que nasce de um contrato a respeito de compra e venda com indicação da coisa objeto da avença, mostrando-se uma situação jurídica complexa, com um núcleo central marcado por uma característica real e série de obrigações que envolvem os vários multiproprietários e os sujeitos que gerem o imóvel.
- d) Têm-se ainda os que defendem os institutos como sendo uma hipótese típica de propriedade temporal, bem como os que a definem como propriedade intermitente, pela qual os proprietários, sempre titulares de direito real de propriedade, adquirido por ato entre vivos ou *causa mortis*, podem exercer seu direito em determinado período de tempo durante um ano.

Na oportunidade, passo a comentar a plausibilidade de cada uma das teorias apresentadas.

Em primeiro lugar, a teoria da alínea 'a' merece respaldo, visto que, como já estudado, a multipropriedade traz como corolário a existência de um condomínio, visando seu viés de compartilhamento do custo e a diversidade de proprietários de um mesmo bem.

No referente à alínea 'b', também merece respaldo no referente a essa possível natureza jurídica a ser integrada no instituto em estudo. Considerando-se que o rol dos direitos reais é taxativo, mas que comporta em seu inciso I do art. 1.225 do Código Civil/02 a propriedade como um direito real, perfeitamente plausível considerar a propriedade compartilhada como uma forma especial de propriedade.

Se assim entendesse o legislador, não seria nem mesmo uma modificação legislativa para elencar o novo instituto ao rol dos direitos reais, haja vista que a propriedade já está elencada na lei, porém de forma geral, não especificando os modos de propriedade. Bastaria, assim, apenas o uso da hermenêutica, entendendo-se que a multipropriedade é tão somente uma espécie de propriedade, assim como a propriedade resolúvel e a propriedade fiduciária, que, embora não elencadas no rol do art. 1.225 do Código Civil, são consideradas, para seus fins, direitos reais.

No que concerne à alínea 'c', levando-se em consideração que a multipropriedade é um instituto sem base jurídica aqui no Brasil, podemos, sim, considerá-la um direito atípico, mas não um direito real atípico, pois, como já estudado, os direitos reais são regulados em sua essência pelo princípio da tipicidade, que rege o chamado *numerus clausus*.

Por fim, a alínea 'd', a meu ver, não merece respaldo, tendo em vista que, como já suscitando em seções anteriores, a multipropriedade é um instituto que em nenhum momento se confunde com propriedade temporária, tendo em conta que tem como característica principal a perpetuidade, não sendo assim uma propriedade resolúvel com termo.

Assim sendo, apesar da dogmática de que os direitos reais se limitam ao rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil/02, esse fato não idealiza esses direitos como sendo imutáveis e invariáveis, devendo atender uma ótica social e a evolução jurídica aos novos institutos que estão por vir e que poderão de forma grandiosa trazer ganhos imensuráveis tanto ao Estado quanto ao particular.

De fato, não pode um instituto de tal potencial ficar adstrito somente à doutrina, sendo necessária sua devida exploração, para a criação de uma base jurídica legislativa efetivando a utilização do instituto.

Evidentemente, as normas de direito privado a meu ver não são suficientes para a regulamentação da multipropriedade, como já salientado, se aproximando mais sem dúvidas aos direitos reais, observando-se, como exemplo, o fato de que somente haverá a possibilidade do uso das ações possessórias pelos titulares caso esse direito venha a ser considerado como um direito real.

## Conclusão

Por fim, em última análise e conclusão, diante de todo o estudo no trabalho em questão, é mais razoável que a multipropriedade

se enquadre como um direito real, levando em consideração que somente este poderia trazer aos possíveis coproprietários e ao Estado uma segurança efetiva dos seus direitos.

Se um instituto como esse fosse considerado apenas um direito pessoal, não seria atrativo contrair uma relação dessa grandeza, principalmente tendo em vista o número de pessoas envolvidas no negócio jurídico. Traria insegurança, tornando um instituto promissor não mais tão atrativo aos olhos daqueles possíveis compradores.

No mais, deve o direito evoluir junto com a sociedade, isto é, com a criação desse novo instituto que pode proporcionar grandes avanços para sociedade, como circulação de riquezas, cumprimento da função social da propriedade, estímulo da atividade da propriedade, ampliação da capacidade produtiva, extinção dos períodos de desocupação, dispondo o acesso a tais bens a mais de um proprietário, bem como repartição dos custos.

Não pode o legislador fugir de um avanço jurídico pelo mero fato de um direito não estar elencado em um rol taxativo imutável. Essa atitude seria um retrocesso ou um bloqueio para o avanço jurídico.

É necessária para a implantação da multipropriedade no Brasil uma legislação específica para regulamentar a forma de constituição e outros elementos essenciais, podendo até ser utilizada como direito equiparado à legislação portuguesa no referente ao instituto lá utilizado, a Habitação Periódica.

No meu entendimento, não se faz necessária a ampliação do art. 1.225 do Código Civil/02 para incluir no rol o instituto da multipropriedade, sendo necessária apenas uma interpretação no sentido de que a multipropriedade já é um direito real e está elencado no rol do referido artigo, em seu inciso I.

Ora, o inciso I desse referido artigo elenca como primeiro direito real a propriedade. Não é necessário muito esforço para compreender que a multipropriedade é uma espécie de propriedade especial, assim como a propriedade resolúvel e a propriedade fiduciária, como já comentado. Sendo assim, não se faz necessária uma criação de um novo direito real, basta o reconhecimento deste como tal.

Ademais, como já estudado na seção 2 deste trabalho, já há decisões no país que buscam de forma contundente a solução de lides com base no instituto da multipropriedade, não cabendo mais a postergação para a criação de uma legislação.

Se até decisões com base nesse instituto já estão sendo promovidas, se faz necessária tão somente a criação de uma legislação para regular a multipropriedade e não para considerá-la

como um direito real, pois essa problemática pode ser resolvida de forma mais simples, como já sugerido anteriormente. É a conclusão do tema em discussão.

## Referências

- ALVIM NETO, José Manuel Arruda. Parecer não publicado sobre o confronto entre uma situação de direito real e outra de direito obrigacional, análise da súmula 84 do STJ.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil**: Reais. 44. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1987.
- BARROS, Hamilton Moraes e. **Comentários ao Código de Processo Civil**, V, IX. Rio de Janeiro: Forense. 1980.
- BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1998.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. São Paulo/Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1942. v. 1 e 2.
- CORDEIRO, Antônio Menezes. **Direitos Reais**. Lisboa: Editora Almedina, 1993.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida. **Direitos das Obrigações**. 9. ed. Coimbra: Almedina, 2006.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 1991. v. 4.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. 10. ed. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Juspodivm, 2007. v. 5.
- MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 1970.
- OLIVEIRA JR, Dário da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade**: timesharing: aspectos cíveis e tributários. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.
- RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. MARQUES, Hérika Janaynna Bezerra de M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. Fortaleza: Ed. Pensar, 2010. v.15, n°2.
- RODRIGUES, Silvío. **Direito Civil – Direitos das Coisas**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.