

## **BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO<sup>1</sup>

**SUMÁRIO:** INTRODUÇÃO. 2 ASPECTO HISTÓRICO DA MULTIPROPRIEDADE. 3 NATUREZA JURÍDICA. 4 O IMÓVEL COMO OBJETO DA MULTIPROPRIEDADE. 5 PERÍODO MÍNIMO DE FRAÇÃO. 6 INSTITUIÇÃO. 7 ASPECTOS REGISTRALIS. 7.1 Abertura de matrícula. 8 MULTIPROPRIEDADE E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. 8.1 Requisitos da convenção de condomínio em regime de multipropriedade. 8.2. Limite máximo de frações de tempo. 8.3 Administração da multipropriedade. 8.4 Administrador profissional. 9 MULTIPROPRIEDADE PARCIAL. 10 CLÁUSULA DE PROIBIÇÃO DE MULTIPROPRIEDADE. CONCLUSÃO. REFERÊNCIAS.

**RESUMO:** A multipropriedade permite o aproveitamento compartilhado no tempo de um imóvel, configurando inegáveis vantagens econômicas, sociais e turísticas, tendo sido recentemente introduzida no ordenamento jurídico brasileiro. A falta de regulamentação ou previsão sempre foi o grande obstáculo para a sua utilização, trazendo acentuado risco e incerteza jurídica. A utilização do novo instituto demanda análise multidisciplinar porque além do direito civil, tem relação direta com os direitos registral, tributário, consumerista e urbanístico, mas antes disso é imprescindível identificar claramente sua natureza jurídica e estudar a forma adotada, sendo este o principal objetivo de nossa investigação. O aspecto histórico da multipropriedade no Brasil foi fundamental também para

---

<sup>1</sup> Mestre e Doutorando em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP. Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade de Córdoba, Espanha e Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUCMINAS. Registrador imobiliário em Araçatuba-São Paulo. E-mail: marcelo.mm.melo@gmail.com.

a compreensão da evolução jurídica do instituto e foram relacionados os principais precedentes jurisprudenciais aplicados. Entre as diversas espécies de multipropriedade existentes, a que mais tinha sido aplicada era a condôminio (*pro indiviso*), no entanto, as dificuldades inerentes ao condomínio como a vocação natural e extinção e direito de preferência, embaraçavam a sua regular utilização, levando o legislador à criação de uma nova forma condôminio que é agora denominada multiproprietária.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito Civil. Direito de propriedade. Multipropriedade imobiliária. Condomínio. Registro de Imóveis.

## **TIME SHARING. BRIEF CONSIDERATIONS.**

**ABSTRACT:** Time sharing allows the shared use of a property over time, configuring undeniable economic, social and tourist advantages, having recently been introduced into the Brazilian legal system. Lack of regulation or foresight has always been a major obstacle to its use, bringing with it a sharp risk and legal uncertainty. The use of the new institute requires multidisciplinary analysis because, besides civil law, it has a direct relationship with the registration, tax, consumer and urban rights, but before that it is essential to clearly identify its legal nature and study the adopted form, and this is the main goal of our investigation. The historical aspect of time sharing in Brazil was fundamental for understanding the institute's legal evolution and related the main precedents applied. Among the various species of existing property, the one that had been applied the most was the condominium (*pro indiviso*), however, the inherent difficulties of the condominium such as natural vocation and extinction and preemptive right, embarrassed its regular use, leading the legislator the creation of a new condominium form that is now called multi-owner.

**KEY-WORDS:** Civil right. Property rights. Time sharing. Real estate property. Condominium. Real Estate Registration.

## **INTRODUÇÃO**

O instituto civil da multipropriedade finalmente foi disciplinado no Direito Civil brasileiro. Em 21 de dezembro de 2018 foi publicada a Lei nº 13.777 alterando o Código Civil e a própria Lei de Registros Públicos. Não existia no

Brasil legislação no sentido estrito sobre multipropriedade ou aproveitamento por turnos, ao contrário do que ocorre em outros países com forte vocação turística<sup>2</sup>.

A ausência de proteção jurídica para a instituição da multipropriedade foi o principal fator para sua tímida utilização no território nacional. Poucos se atreveram a justificar — ou reconhecer como possibilidade — o instituto da multipropriedade dentro do contexto da função social da propriedade imobiliária, o que poderia permitir uma nova interpretação de determinados institutos de direito real, atualmente existentes. Não obstante, a multipropriedade atualmente está prevista pelo ordenamento de forma analítica e exaustiva, restando aos operadores do direito dissecar os artigos do Código Civil que a disciplinam, visando uma aplicação serena que atenda aos anseios do mercado imobiliário.

O estudo da função econômica da propriedade; e, por conseguinte, do Registro de Imóveis, deverá ser considerado na multipropriedade, nesse ponto, até se confundindo com a própria função social, na medida em que pode desempenhar um importante papel no mercado imobiliário, fomentando os negócios jurídicos em zonas turísticas e trazendo notórios reflexos econômicos, e evitando, ainda, a subutilização de imóveis, de forma que é possível afirmar que a adoção da multipropriedade imobiliária condominial no Brasil configura exemplo de conciliação entre desenvolvimento econômico e finalidade social.

O objetivo do trabalho é apresentar e discutir aspectos elementares da multipropriedade imobiliária, principalmente sua natureza jurídica, analisando se a novidade legislativa é suficiente para conferir a segurança jurídica mínima ao regular desenvolvimento do mercado imobiliário.

Finalmente, o estudo de alguns aspectos registrais será imprescindível porque é no Registro de Imóveis que a multipropriedade tem sua gênese. A qualificação ou análise do Oficial de Registro de Imóveis como prevenção de conflitos, se possuía importância significativa quando do registro de incorporações imobiliárias e condomínios edifícios, ganha com a

---

<sup>2</sup> Carlos Alberto Dabus Maluf, lamentando o fato de o Código Civil de 2002 não ter feito menção ao *time sharing* defendia que deveria ser aplicada “a essa modalidade de condomínio as regras nele insertas, por interpretação analógica. (MALUF, Carlos Alberto Dabus. O condomínio edilício no novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 140).

multipropriedade maior relevância porque existe notório aumento de complexidade das relações jurídicas decorrentes do compartilhamento do imóvel no tempo.

## 2 ASPECTO HISTÓRICO DA MULTIPROPRIEDADE

O Ministério do Turismo do Brasil, por meio da Deliberação Normativa n. 378, de 12 de setembro de 1997, tentou disciplinar o sistema de tempo compartilhado no país. Foi criado, no âmbito do Instituto Brasileiro de Turismo, um cadastro dos empreendedores, operadores e comercializadores de intercâmbio de sistema compartilhamento de tempo. Somente quem preenchesse os requisitos estabelecidos na normativa, tais como idoneidade financeira, capacidade técnica, entre outras, poderia operar o sistema de multipropriedade no Brasil (art. 10º). A tentativa foi interessante; no entanto, o Ministério do Turismo do Brasil, ao disciplinar a multipropriedade, acabou por causar muitas confusões, mormente por utilizar institutos jurídicos inadequados, como o mero direito de ocupação, que não configura direito real e tampouco confere maiores segurança e certeza do objeto dos contratos.

Em 25 de novembro de 2013, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo publicou o Provimento nº 37, que permitiu a utilização da multipropriedade<sup>3</sup> como espécie de condomínio *pro indiviso* especial<sup>4</sup>. O Superior Tribunal de Justiça em 2016, por sua vez, entendeu que “no contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade

---

<sup>3</sup>Item 229.1, Cap. XX, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo – Provimento 58, de 28 de novembro de 1980. “Na hipótese de multipropriedade (*time sharing*) serão abertas as matrículas de cada uma das unidades autônomas, e nelas lançados os nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo”. Disponível em <<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=107122>>. Acesso em 24/01/2019.

<sup>4</sup>Antes da modificação normativa, a Corregedoria Geral da Justiça entendia pela impossibilidade de incluir o *time sharing* como categoria de direito real (multipropriedade), devido à regra da taxatividade os direitos reais, enumerados no direito brasileiro em *numerus clausus* (Decisão proferida no Processo CG-549/2007, de 16 de outubro de 2007, comarca de Campos do Jordão. Disponível em <https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>. Acesso em 07/02/2019).

imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225”, não existindo nenhuma vedação ou referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais<sup>5</sup>. Importante ressaltar que, apesar de alguma divergência, era notória a tendência da doutrina brasileira na adoção da forma condominial para a multipropriedade<sup>6</sup>.

Melhim Namem Chalhub – a despeito de a tendência jurisprudencial começar a aceitar a utilização da multipropriedade, chamava a atenção para a grande insegurança jurídica que a falta de regulamentação trazia para o mercado imobiliário em “face da complexidade do exercício desse direito, tanto em relação ao empreendedor/administrador como aos comunheiros da mesma unidade imobiliária”<sup>7</sup>.

No tráfico econômico, que não espera o direito, nasceram diversas figuras jurídicas criadas pela autonomia da vontade dos contratantes com uma finalidade comum, a de satisfazer a necessidade de assegurar o uso e gozo de um imóvel determinado durante um tempo limitado, ou em outras palavras, como relata Díez-Picazo, o uso “estável durante um espaço temporal”<sup>8</sup>. O civilista espanhol também menciona que a origem da multipropriedade foi o clássico contrato de aluguel; no entanto, apresentava problemas com relação ao comprometimento do locatário no tocante à conservação do imóvel, bem como a necessidade de satisfação de um direito de proprietário levou à criação de outras figuras jurídicas.

A Europa foi o palco dessa inovação. O sistema de aproveitamento da propriedade surgiu pela primeira vez na França; chamado, inicialmente, de *multipropriété*, posteriormente, foi conhecido como *pluripropriété*, *propriétéspatio-temporelle*, *copropriété saisonnière* e *droit de jouissance à temps*

---

<sup>5</sup> Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.546.165 – SP. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgamento de 26 de abril de 2016. Disponível em [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num\\_registro=201403082061&data=20160906&formato=HTML](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num_registro=201403082061&data=20160906&formato=HTML). Acesso em 07/02/2019.

<sup>6</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. Volume 4: Direito das Coisas. 33ª edição. São Paulo: Saraiva, 2019, 298; MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Multipropriedade Imobiliária*. Revista de Direito Imobiliário. v.70. Ano 34. jan.-jun. de 2011. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 19.

<sup>7</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. 4ª edição. São Paulo: Forense, 2017, p. 52.

<sup>8</sup> PICAZO, Luis Díez, 2004. *Sistema de Derecho Civil*. Volumen III. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral, 7 ed, Madrid: Ed. Tecnos, p. 367.

*partagé*. A Itália foi o segundo país a utilizar o sistema, denominando-o de *proprietàspazio-temporale*. Em Portugal, como direito real de habitação periódica, na Espanha, como *multipropriedade* e, nos Estados Unidos, como *time sharing*.

O instituto vem sendo denominado de diversas formas, variando de acordo com a natureza jurídica da utilização do imóvel em frações de tempo. A expressão inglesa *time sharing* é uma das mais comuns, e a tradução literal expressa o sentido de tempo compartilhado. A expressão *multipropriedade imobiliária*, também muito utilizada, expressa a existência de copropriedades em determinado imóvel, e, para nós, era a que mais se assemelhava às características do sistema imobiliário brasileiro. Na Espanha, o instituto foi denominado regime de aproveitamento por turno na própria exposição de motivos da Lei nº 42, de 15 de dezembro de 1988, existindo, inclusive, vedação da utilização da expressão propriedade ou multipropriedade em virtude de problemas ocorridos em anos anteriores à criação do regime atual de direito real, principalmente decorrentes de infrações ao direito de consumidores<sup>9</sup>.

Esquecido em 2002, o instituto agora está devidamente disciplinado pelo Código Civil e expressamente faz remissão à Lei nº 4.591/64, que trata dos condomínios edifícios e incorporações imobiliárias e ao Código de Defesa do Consumidor, os quais devem ser aplicados de forma complementar e subsidiária. A alocação do condomínio no Código Civil nos sugere que configura uma forma especial de copropriedade. O Capítulo VI disciplina o condomínio em geral (art. 1.313), o Capítulo VII (art. 1.331) tem por objeto o condomínio edifício e o Capítulo VII-A o condomínio multiproprietário (art. 1.358-B).

### **3 NATUREZA JURÍDICA**

---

<sup>9</sup> RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel/CAÑIZARES LASO, Ana (coordenadores). Multipropriedad y Aprovechamiento por turno. Madrid: Editora Civitas, 2000, p. 84.

A multipropriedade imobiliária tem recebido tratamentos jurídicos distintos no mundo<sup>10</sup>. É chamada acionária a geralmente utilizada na Itália, em que é constituída uma sociedade anônima, que será proprietária do imóvel no qual será repartida a utilização, sendo que a chave dessa espécie é a criação de ações específicas representativas da fração de tempo que o detentor poderá desfrutar no imóvel. É denominada obrigacional a multipropriedade na qual a utilização do imóvel é regrada tão-somente por normas de direito obrigacional<sup>11</sup>. Finalmente temos a multipropriedade imobiliária ou real, que se baseia na possibilidade de outorga de direito real pleno ou limitado ao titular ou coproprietário. É possível destacar duas espécies: a primeira consiste em outorgar um direito real limitado a título de habitação, usufruto ou a criação própria de um instituto que permita o compartilhamento da propriedade. A segunda, que foi a opção do nosso legislador, figura na possibilidade de outorgar direito real de propriedade, mas condicionando-se à utilização ou, ainda, prevendo a representatividade dos direitos como condomínio civil ou ordinário de fração de tempo.

O art. 1.358-C disciplina que a “multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”. Optou o legislador claramente em não criar um direito real, mas se inspirar em regras e princípios já existentes no âmbito civil que é a figura do

10

<b>País</b>	<b>Natureza jurídica</b>
Itália	Acionária e copropriedade.
Áustria	Direito real de uso de bens imóveis a tempo parcial.
Inglaterra	Direito de uso de natureza contratual.
Portugal	Direito real de habitação periódica.
Espanha	Direito de natureza jurídico-real, embora com um fato diferenciado que é tempo de uso.
Estados Unidos	Sem distinção sobre a natureza jurídica, mas com ampla proteção dos adquirentes, prevalecendo a forma condominial.

<sup>11</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Recurso nº 2002.700.023695-8. Relator Flávio Citro Vieira de Mello. Data do julgamento: 11/03/2003. Data da publicação no DJE: 20/03/2003. Disponível em <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003AE91A0A360CDC80C8E8158C9AA3ECFD9D0E0C33F0D55&USER>. Acesso em 04/07/2020.

condomínio<sup>12</sup>. O estado de comunhão é reconhecidamente fonte de discussões, constituindo “sementeira de discórdias”, conforme bem definia Barros Monteiro<sup>13</sup>, o que propiciou o desenvolvimento de mecanismos para sua extinção, aliás, era a facilidade e possibilidade de extinção do condomínio que dificultava sua aplicação anteriormente.

Não obstante, configura a multipropriedade, como se entende da análise da própria palavra, em um regime de condomínio anômalo ou especial no qual é permitido o compartilhamento por diversos proprietários de frações de tempo de uma mesma unidade imobiliária sem possibilidade de extinção. O Código Civil de 2002 (art. 1.320, parágrafo único) — igualmente como o anterior de 1916 (art. 629 parágrafo único) — permite o pacto de indivisão entre os condôminos pelo prazo de cinco anos, prazo que é suscetível de prorrogação ulterior.

O exercício do direito de propriedade é diluído no tempo e não houve o estabelecimento de uma nova figura jurídica, mas sim foi permitida a existência de condomínio permanente, sem a vocação natural de extinção. A adaptação do condomínio pro indiviso à multipropriedade ocorreu de forma natural no Direito brasileiro, mais pela aproximação (subsunção) do que pela incompatibilidade. Em razão disso não podemos também afirmar que existe um desmembramento da propriedade no tempo, já que o parcelamento presume por si uma autonomia (individualidade imobiliária) entre os lotes ou glebas, o que definitivamente não ocorre na multipropriedade, onde o direito real é exercido sobre o imóvel em determinada fração no tempo existindo vínculo obrigacional entre os condôminos.

Ao contrário do direito espanhol que criou a figura do direito real de aproveitamento por turno, o direito brasileiro fez a opção por repartir de forma exclusiva a propriedade em frações ideias de tempo, afastando as barreiras inerentes ao condomínio pro indiviso como o direito de preferência em caso de

---

<sup>12</sup> Clóvis Bevilacqua – ao explicar o condomínio – ensina que é uma “forma *anormal* da propriedade, em que o sujeito do direito não é um indivíduo, que o exerça com exclusão dos outros, são dois ou mais sujeitos, que exercem o direito simultaneamente”. (BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. Volume III. 9ª edição. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1953, p. 173).

<sup>13</sup> BARROS MONTEIRO, Washington. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. 34ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 1998, p. 245.



alienação, bem como afastando a vocação natural de extinção<sup>14</sup>. Como leciona Rosa Nery, o “condomínio não é uma espécie nova de direito real. É o mesmo direito de propriedade (típico, previsto *numerus clausus*), compartilhado por mais de um titular)”<sup>15</sup>. Desta feita, não existindo uma nova figura de direito real, mas sim uma espécie de condomínio, é afastada, de plano, a discussão com relação à taxatividade dos direitos reais no direito brasileiro<sup>16</sup>.

O instituto da multipropriedade foi inspirado nas regras do condomínio, que pode ser divisível (*pro diviso*) ou indivisível (*pro indiviso*). Será divisível quando a coisa puder ser repartida sem alteração de sua substância (artigo 87, CC), sendo a comunhão somente de direito, na qual há mera aparência de condomínio, porque cada condômino se encontra localizado em parte certa e determinada na coisa. No *pro indiviso*, não havendo a localização em partes certas e determinadas, a comunhão é de direito e de fato. Nos casos de imóvel, será o condomínio *pro indiviso* por sua própria natureza, em virtude de existir procedimento específico para o parcelamento do solo (Lei 6.766/79). Nessa modalidade de condomínio, cada condômino pode usar a coisa comum, mas de modo a não impedir que os outros usem de igual direito e sem prejudicar os interesses da comunhão, limitando-se, destarte, o direito de cada condômino. Cada condômino possui parte ideal da coisa comum, incerta e não localizada, com direitos sobre sua totalidade em igualdade de posições.

Uma característica fundamental do condomínio ordinário é o direito de preferência que cada condômino possui em caso de alienação da parte ideal de

---

<sup>14</sup> Com a adoção de um regime condomínio especial– denominado multiproprietário– o direito de preferência foi expressamente afastado (Art. 1.358-L, CC), não configurando maiores embaraços para o desenvolvimento do regime de aproveitamento por turno, já que para qualquer transferência para terceiros não é necessária a anuência dos demais multiproprietários.

<sup>15</sup> NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código civil comentado. 11ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 1.571.

<sup>16</sup> Um tema demasiadamente debatido na doutrina e jurisprudência é se o ordenamento jurídico brasileiro adota o sistema de *numerus clausus* de direitos reais ou, pelo contrário, o de *numerus apertus*. E a análise é importante para identificarmos a natureza jurídica da multipropriedade no Direito brasileiro e se há ou não a possibilidade de criação de *novos* direitos reais. O problema reside na autonomia da vontade ou dirigismo contratual na criação de direitos reais. Aceita a primeira doutrina, não se permite a criação de um direito real propriamente dito, devendo-se seguir os tipos reais previstos na legislação específica, especialmente os do Código Civil, no nosso caso, embora existam diversas leis esparsas. Na segunda, reconhece-se a força da autonomia de vontade não somente no campo dos direitos obrigacionais, mas também nos reais, podendo-se criar figuras distintas das tipificadas pela lei (PICAZO, Luis Diéz, 2004. Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral, 7 ed, Madrid: Ed. Tecnos, 47).

outro, estabelecendo o legislador um mecanismo para a extinção do condomínio de modo a centralizar as partes ideais em um único proprietário. Outra característica do condomínio pro indiviso — é o seu caráter transitório: a todo tempo é possível que um ou mais condôminos proponham a divisão, e sendo indivisível, o resultado seria a alienação forçada do imóvel para que o domínio seja consolidado ou se torne homogêneo.

O caráter transitório, incidental e desvantajoso que o condomínio traz é acompanhado de mecanismos que facilitam o caminho para sua extinção, outorgando-se a cada condômino a possibilidade de sair imediatamente a qualquer momento mediante a chamada *actio communi dividundo*.

O art. 1.320 do Código Civil Brasileiro dispõe que “a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”<sup>17</sup>. No § 1º do art. 1.320 do Código Civil, consta que “podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior”<sup>18</sup>. O art. 1.320 fundamenta-se e tem origem no Direito Romano, cujo teor passou pela história jurídica inalterado. O Direito Romano contemplava o direito de solicitar a divisão como básico na qualidade de *comunheiro*. In *comunio nevel societatis, nemo compellitur invito detenere* (C. 3,37,5). *Si conveniat neomnino diviso fiat. Huiusmo do pactum nullus vire habere manifestissimus est* (D. 10,3.14,2). Igualmente, as *Partidas*<sup>19</sup>, seguindo o critério de que as coisas se governam melhor quando são de uma só pessoa do que de várias, consagraram que qualquer dos condôminos pode pedir, em todo o tempo, a divisão da coisa comum.

Viegas de Lima entendia que a forma condominial que faz referência algumas doutrinas estrangeiras não pode ser aplicada no Brasil “porque a

---

<sup>17</sup> O Código Civil Português possui redação semelhante: art. 1412º, 1: “Nenhum dos comproprietários é obrigado a permanecer na indivisão, salvo quando se houver convencionado que a coisa se conserve indivisa”.

<sup>18</sup> O Código Civil Espanhol, seguindo o italiano de 1865, estabelece o prazo de dez anos. Uma exceção nesta tendência constitui o BGB alemão, que, inspirado na ideia germânica de condomínio, admite a existência de pacto de indivisão perpétuo.

<sup>19</sup> As Sete Partidas (ou simplesmente Partidas) é um corpo normativo criado na Castilha durante o Reinado de [Alfonso X \(1252-1284\)](#), com o objetivo de conseguir certa uniformidade jurídica do Reino.

indivisão forçada também depende de criação legal e não é aplicável para uma comunidade de unidades autônomas que possuem configuração semelhante à propriedade horizontal”.<sup>20</sup> De fato, para a adoção da multipropriedade imobiliária é necessária a criação de um ambiente jurídico seguro a fim de que seja possível atrair investidores e interessados, e a possibilidade de extinção condominial pelos condôminos de fração de tempo é um fato que pode fragilizar a aplicação do instituto, mesmo que seja possível a estipulação de pacto de indivisão pelo período de cinco anos, prorrogáveis por igual período (parágrafo único do art. 1.320, CC).

A multipropriedade se insere como espécie de condomínio, assim como o condomínio edilício que, em suas linhas fundamentais, diverge da comunhão tradicional e insurge-se contra os seus princípios cardeais<sup>21</sup>. O condomínio multiproprietário assemelha-se ao condomínio pro indiviso, sem, entretanto, possuir algumas características que lhe eram peculiares e impediam sua utilização sem algum risco jurídico, no caso, algum condômino querendo extinguir a comunhão. O condomínio especial multiproprietário é expressamente indivisível, ou seja, o titular de uma fração no tempo (uma semana no mês de abril, por exemplo) não pode pleitear uma ação de divisão para extinguir o regime de aproveitamento no tempo, além de não existir direito de preferência entre os titulares de fração no tempo (art. 1.358-L, § 1º). Flauzilino Araújo dos Santos alertava que essas características do condomínio ordinário se mostravam incompatíveis com a natureza do aproveitamento por turno e sua função orgânica<sup>22</sup>.

Ressalte-se que não existe proibição da quantificação ou aferição da parte ideal de cada condômino comum por meio de fração no tempo. O Código Civil de 2002 não faz referência, seguindo exemplo do estatuto civil anterior. É habitual – nas práticas notarial e registrária – a utilização de fração ou porcentagem para expressar a quota ideal de cada coproprietário (ex: 1/4 ou

---

<sup>20</sup> VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. Aspectos teóricos da multipropriedade no Direito brasileiro, Revista dos Tribunais, 658/40.

<sup>21</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário. Condomínio e incorporações. 4ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 77.

<sup>22</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo. Condomínio e incorporações no Registro de Imóveis. São Paulo: Mirante, 2012, p. 160.

25,00%). Agora, como condomínio especial, a fração de tempo é expressamente autorizada e utilizada para representar a quota-parte de um condômino em frações de tempo, como, por exemplo, a primeira quinzena do mês de janeiro ou, ainda, a terceira semana do mês de julho<sup>23</sup>.

#### **4 O IMÓVEL COMO OBJETO DA MULTIPROPRIEDADE**

Essa nova espécie de condomínio recai sobre um imóvel (Art. 1.358-D) de forma genérica, e não de uma unidade autônoma (decorrente de condomínio edilício), de forma que pode receber o regime de condomínio multiproprietário qualquer unidade imobiliária, inclusive imóveis rurais, desde que compatível com a finalidade do instituto que é a utilização compartilhada em razão do exercício da propriedade.

A multipropriedade em vigor no direito brasileiro é a imobiliária e o conceito deve ser o registral e não econômico, vinculado ao aproveitamento ou exploração. O art. 176 da Lei 6.015/73 é a expressão do denominado princípio da especialidade e objetivamente exige a identificação do imóvel com todas as suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver; subjetivamente exige a qualificação e identificação completa dos titulares de direito real, principalmente nome, estado civil (e regime de bens), registro geral ou filiação, cadastro fiscal para fins tributários e domicílio. Com relação à especialidade objetiva, Afrânio de Carvalho afirma que “significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”<sup>24</sup>. Em síntese, como o art. 1.358-F exige o registro constitutivo da multipropriedade, seu objeto será o imóvel matriculado previamente no Registro de Imóveis.

---

<sup>23</sup>Silva Filho já defendia a utilização da multipropriedade no Brasil, aplicando-se analogicamente a Lei 4.591/64 (SILVA FILHO, Elvino. *Questões de Condomínio no Registro de Imóveis*. São Paulo: Editora Malheiros, 1999, p. 139).

<sup>24</sup> CARVALHO, Afrânio. *Registro de Imóveis*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 219.

Não existe a obrigatoriedade de instituição de condomínio edilício, ou seja, não pressupõe a existência de regime em que conste as partes de uso comum e privativa; os arts. 1.358-H e 1.358-M mencionam a possibilidade de um “instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio”.

## **5 PERÍODO MÍNIMO DE FRAÇÃO**

Existe um período mínimo de fração no tempo estabelecido de forma cogente pela legislação. São sete dias (art. 1.358-E, § 1º, CC), seguidos ou intercalados; não existe a obrigação do período da multipropriedade ser contínuo e fixo: pode ser alternado, com variação de períodos ou ainda misto. Acreditamos que a justificativa do período mínimo de sete dias é, principalmente, de ordem administrativa ou organizacional, pois o número elevado de frações ou quotas poderia inviabilizar o empreendimento. Não podemos negar que – num primeiro momento – a variação do período no tempo pode parecer complexa e demasiadamente instável, e é por esta razão que o instrumento de instituição da multipropriedade precisa ter a organização necessária para que o direito de propriedade seja exercido sem maiores embaraços. Outra justificativa para uma fração mínima de uma semana é econômica, visto que uma quantidade significativa de proprietários representará também uma diluição do valor da propriedade partilhada.

## **6 INSTITUIÇÃO**

A multipropriedade imobiliária poderá ser instituída por ato entre vivos ou mortis causa (testamento), conforme o art. 1.358-F, no entanto, sua forma mais comum será a instituição por meio de negócio jurídico unilateral, não podendo ser classificado simplesmente como um ato jurídico porque o conteúdo negocial

é flagrante, além dos efeitos criados serem de evidente eficácia já que é estabelecido o ambiente jurídico adequado para criação de novo condomínio chamado multiproprietário. É negócio jurídico unilateral porque se aperfeiçoa com o registro da instituição e não depende da aceitação do outro sujeito tampouco é receptício, não exigindo – a lei – a notícia para eventuais destinatários, muito embora a publicidade registral lhe confira efeito *erga omnes*.

Instituir significa, não somente do ponto vista jurídico, mas também no sentido comum (léxico), em dar formação, dar começo a; estabelecer, criar, fundar<sup>25</sup>. Quem pode realizar é o proprietário do imóvel e deve ter capacidade jurídica para a sua realização. Silencia a lei sobre a natureza do instrumento que deve instituir o regime multiproprietário e, assim sendo, aplica-se o regramento constante do art. 108 do Código Civil, ou seja, será necessária a escritura pública para a instituição ou criação do condomínio especial se o valor jurídico do ato for superior a trinta salários mínimos. Trata-se de negócio jurídico unilateral que possui um conteúdo econômico devendo ser declarado pelo instituidor, mas o fator determinante para se saber a forma pública necessária será o valor fiscal constante do respectivo órgão, se urbano o valor venal constante do recibo do imposto predial urbano, e se for rural o valor declarado no imposto territorial rural.

## **7 ASPECTOS REGISTRAIS**

O Registro de Imóveis enquanto órgão pacificador de conflitos - instituto destinado à garantia da segurança jurídica do tráfego imobiliário, bem como de exercer um filtro jurídico dos títulos que ingressam no fôlio real - surge no direito de propriedade como importante ferramenta para estabilizar as negociações e atos jurídicos que envolvem imóveis. O Brasil possui um sistema de transmissão da propriedade de registro de direitos, isto é, não se transcreve somente títulos, mas são produzidos efeitos jurídicos aos negócios jurídicos instrumentalizados

---

<sup>25</sup> Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa. HOUAISS, Antônio, SALLES VILLAR, Mauro de Salles e MELLO FRANCO, Francisco Manoel de. Rio de Janeiro: Objetiva, 2009, p. 1090.

nos respectivos títulos. A inscrição, ou melhor, o registro, recebe efeitos que a lei assim determina. São dois os principais efeitos que um sistema de registro de direitos pode gerar: a fé-pública registral e a legitimação. O primeiro consiste em se atribuir determinado grau de eficácia e hígidez ao registro frente a pessoas que não possuam títulos registrados; o segundo refere-se à presunção relativa de que o proprietário possui os direitos publicizados no registro, inclusive no que concerne à sua extensão. No Direito brasileiro, a presunção é relativa (*juris tantum*) nos termos do § 2º do artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro, pois, “[...] enquanto não se promover – por meio de ação própria – a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Mesmo sendo relativa a presunção, o nascimento do direito real ocorre somente com o registro no Registro de Imóveis que é *constitutivo*<sup>26</sup>; nesse aspecto, por conseguinte, a multipropriedade imobiliária somente ganhará existência com o registro da instituição do regime condominial da multipropriedade<sup>27</sup>.

O princípio da legitimação também é chamado de presunção de exatidão porque, até que se prove o contrário, o registro é considerado válido e hígido de acordo com os termos constantes da matrícula. A representatividade no Registro de Imóveis da quota-parte de cada condômino é essencial para a adoção do sistema de tempo compartilhado. Cada condômino é proprietário de uma fração de tempo determinada, cujas regras foram aprovadas e criadas na respectiva convenção condominial.

Assim sendo, parte-se do pressuposto de que todos os adquirentes de frações de tempo são coproprietários ou condôminos, devendo o Registro de Imóveis observar e se ater ao controle de referidas quotas-partes, ou seja, à disponibilidade delas. Em outras palavras, é preciso que o Registro de Imóveis

---

<sup>26</sup> Carvalho Santos leciona que a constitutividade da transcrição (registro) é uma consequência natural do sistema do Código Civil; (SANTOS, J.M. Carvalho. Código Civil Brasileiro interpretado. Volume X. 12ª edição. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1982, p. 555).

<sup>27</sup> Fala-se, assim, de *fattispecie* constitutiva no registro imobiliário quando, então, nasce uma relação jurídica: conforme Perlingieri, “quando uma relação jurídica em um dado momento não existe e em outro momento, sucessivo, existe” (PERLINGIERI, Pietro. O Direito Civil na Legalidade Constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 748).

controle as quotas-partes ideais de tempo para que não ocorram confusão e controle equivocados da disponibilidade, sendo de toda conveniência a adoção de uma ficha auxiliar para cada unidade autônoma que receber os condomínios *pro indiviso*, quase sempre especificados ou divididos por cinquenta e duas semanas.

Não podemos esquecer que o Brasil possui um sistema de inscrição denominado na doutrina como fólho real ou matrícula, em que todo o procedimento registrário gira em torno do imóvel e não das pessoas que possuem direitos sobre ele. Manuel Peña Bernaldo de Quirós, leciona que:

*“La inmatriculación abre, em el Libro de inscripciones, el Registro particular de la finca, a la que se asigna un número diferente y correlativo y el número de hojas que se considere necesario. Sigue, pues, nuestro Derecho el sistema de folio real (el folio real, como se acaba de ver, es, em rigor, um conjunto unitário de fólhos y hojas): el registro se organiza no en función de los titulares (abriendo um folio para cada propietario), sin en función de las fincas.”<sup>28</sup>*

O sistema de aproveitamento por turno é um contrato que resulta na necessidade da publicidade registrária, pois os direitos envolvidos são sérios e merecem total transparência e controle do Registro de Imóveis. Uma vez que esses contratos acessam o Registro de Imóveis, eles recebem publicidade *erga omnes*, o que facilita a consulta e a eventual permuta por períodos.

O catedrático español Pau Pedrón leciona que:

*“el régimen de multipropiedad deberá constar necesariamente em el Registro de la Propiedad. Esta disposición viene exigida por dos consideraciones básicas: con excepción del tiempo de vigencia del período em uso, el resto del tiempo aparece el derecho del multipropietário como un derecho sin contacto posesorio, que es precisamente este el tipo de derechos más*

---

<sup>28</sup> BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel Peña. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. 4ª edición, Tomo II, Madrid: 2001, p. 544.



*necesitado de protección registral; por otra parte, la necesidad de conocer hasta el detalle el régimen de la multipropiedad para acceder al mismo, aconsejan no consagrar un simple principio de oponibilidad de estatutos inscritos e inoponibilidad de no inscritos. Por otra parte, la necesidad de inscripción registral — previo otorgamiento de escritura pública — se establece también para toda transmisión de cuotas o participaciones”<sup>29</sup>.*

Apresentado o título a registro, o Registrador irá proceder à aplicação dos princípios registrários ao caso concreto, surgindo a viabilidade ou não do acesso ao fôlio real. A referida análise é chamada pela doutrina de *qualificação*<sup>30</sup>. A qualificação registral é a exteriorização do princípio da legalidade, ou seja, sua forma mais contundente, pois, em linhas gerais, deve o Registrador observar na análise dos títulos o ordenamento jurídico em vigor. Na multipropriedade imobiliária, além do controle da disponibilidade das frações no tempo, o Registro de Imóveis deverá observar se estão presentes na criação do regime multiproprietário os requisitos essenciais previstos na lei, e dentre eles, se destacam a existência do período mínimo de fração de tempo e a obrigatoriedade de administrador profissional, entre outros.

Outro fator importante é o de que o Registro de Imóveis— atualmente na qualificação dos títulos a ele submetidos— tem a atribuição de fiscalizar contratos que envolvam relação de consumo conforme jurisprudência administrativa da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo<sup>31</sup>, podendo exercer um filtro das cláusulas abusivas em contratos de aproveitamento por turno.

## 7.1 ABERTURA DE MATRÍCULA

---

<sup>29</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. Configuración jurídica de La multipropiedad en España. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXIV; Número 584; enero-febrero 1988.

<sup>30</sup> GARCIA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo III. Madrid: Civitas, 2002. p. 332.

<sup>31</sup> Processo CG nº 27.313/2008, de 30 de junho de 2008, Des. Ruy Pereira Camilo, Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, disponível em <http://www.tjsp.jus.br/ccco/obterArquivo.do?cdParecer=1063>, acesso em 04/06/2020).

Chama-nos a atenção o fato de a lei— expressamente— prever a abertura de matrícula para cada fração de tempo (§ 10 do art. 176 da Lei nº 6.015/73) o que gera um conflito aparente com princípios registrários consolidados. Decorre do princípio da especialidade objetiva, a unitariedade matricial. Entende-se por este subprincípio a impossibilidade de a matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, consoante interpretação do artigo 176, § 1.º, inciso I da Lei 6.015/73.

Pela referida regra, também—segundo unânime e consolidada jurisprudência administrativa do Tribunal de Justiça de São Paulo— ficaria impossibilitada a abertura de matrícula para frações ideais, prática comum quando do início da vigência da Lei de Registros Públicos (Conselho Superior da Magistratura, Apelações Cíveis números 93.316-0/8, da Comarca de São Bernardo do Campo; 92.121-0/0, da Comarca de Ibiúna; 96.704-0/0, da Comarca de São João da Boa Vista; 97.017-0/2 da Comarca de São José do Rio Preto; 96.085-0/4, da Comarca de São José dos Campos; 96.857-0/8, da Comarca da Capital; 98.303-0/5, da Comarca de Batatais; 99.733-0/4, da Comarca de Mogi Mirim; 99.607-0/0, da Comarca de Sorocaba; 352-6/8, da Comarca de Botucatu e 466-6/8, da Comarca de Atibaia<sup>32</sup>).

Certo é que a interpretação literal jamais foi o meio mais seguro de se obter a inteligência de um preceito, pois— por vezes— leva o intérprete à conclusão equivocada de incidência normativa, de tal sorte que toda e qualquer interpretação há de ser necessariamente sistemática, até porque o universo jurídico é formado por um complexo de normas intimamente interligadas: só se divide em campos na esfera acadêmica, no caso dos direitos civil e registral.

Não se justifica a abertura de matrícula autônoma para cada fração de tempo porque não configura uma unidade imobiliária distinta, ela segue a sorte do principal que é a propriedade imobiliária (art. 92 do Código Civil). Promover a abertura de matrícula para cada fração no tempo também configurará um problema de publicidade registral. O sistema de matrículas adotado pela Lei nº 6.015 está em vigor no Brasil— desde 1976— com enorme sucesso. Os usuários

---

<sup>32</sup> Disponível em <https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br>. Acesso em 07/02/2019.

do sistema registral têm o costume— há muitas décadas— de consultar os livros imobiliários pressupondo que cada imóvel possua sua respectiva matrícula e a inversão aparentemente proposta pode induzir a grave erro. Finalmente, nada impede também que o período correspondente a cada fração de tempo seja modificado pela unanimidade dos condôminos multiproprietários, o que tornará a matrícula provisória para não dizer precária.

Considerando o mecanismo adotado pela Lei 6.015/73, a matrícula do imóvel em condomínio multiproprietário— necessariamente— deverá seguir a sorte da unidade autônoma, aberta regularmente com todas as suas características. As quotas-partes ideais representativas de fração de tempo seriam registradas individualmente como condomínio, lembrando que a convenção de condomínio precisaria trazer e elencar todos os elementos. Para um controle mais eficaz das quotas-partes ideais de tempo das unidades autônomas, seria útil e interessante a adoção de fichas auxiliares ou complementadoras contendo os períodos que foram estabelecidos na respectiva convenção de condomínio, bem como os respectivos registros a fim de que Registro de Imóveis faça um controle mais eficaz da disponibilidade.

Outra possibilidade seria a utilização ou criação de um microsistema de matrícula que seguiria a sorte da matrícula matriz, procedendo-se a abertura de ficha complementar com o mesmo número seguido da identificação da matrícula, p. ex, matrícula da unidade autônoma número 100 e frações de tempo respectivas (100.1, 100.2, 100.3).

## **8 MULTIPROPRIEDADE E CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

O condomínio de frações de tempo não necessita estar vinculado com um empreendimento imobiliário edilício, no entanto, uma vez existente o regime de condomínio previsto na Lei nº 4.591/67, é preciso observar algumas particularidades (art. 1.358-G, CC).

Não devemos confundir assim, os condomínios comum (pro indiviso) e especial. Everaldo Augusto Cambler esclarece que “ao condomínio tradicional, o condomínio horizontal pressupõe uma situação jurídica de natureza complexa, onde o titular do direito conjuga em si o exercício de copropriedade sobre as partes comuns e do domínio sobre as partes exclusivas”<sup>33</sup>.

O condomínio multiproprietário, por sua vez, pode recair sobre o domínio de áreas privativas, ou seja, relativo à unidade autônoma. Assim considerando, no âmbito do condomínio edilício em que se colima instituir o regime de aproveitamento de turno, é importante que exista o ambiente jurídico adequado a fim de que as relações jurídicas que se estabelecerão possam ocorrer com maior segurança e ampla publicidade.

Isso ocorre— principalmente— em razão da existência do instituto da convenção condominial, que permite o disciplinamento e até a imposição de normas restritivas ao direito de propriedade (mormente a comum) entre os condôminos. Desse modo, a submissão do empreendimento de multipropriedade ao regime especial previsto na Lei 4.591/64 e nos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil é condição sine qua non para sua formação nestas hipóteses. A convenção de condomínio<sup>34</sup> é a lei interna do edifício e somente ela poderá regulamentar a utilização de turnos em empreendimentos como sistema de multipropriedade imobiliária e, em especial, a limitação do direito de propriedade. Surgirão inúmeros problemas relativos à utilização, como: permuta, cessão de eventuais direitos, regras de tempo mínimo de cada turno, critério para parcelamento dos períodos, regras de transição em feriados prolongados ou não, que são comuns no Brasil. Despesas com a manutenção e decoração também deverão estar previstas, pois um número considerável de pessoas utilizará a unidade autônoma, o que implicará infindáveis afinidades e tendências

---

<sup>33</sup> CAMBLER, Everaldo Augusto. Incorporação imobiliária. Ensaio de uma teoria geral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993, p. 106.

<sup>34</sup> Caio Mário da Silva Pereira ensina que “alguns consideram a convenção uma relação contratual. E na sua origem assemelha-se a ela – na verdade – a um contrato, porque nasce de um acordo de vontades. Mas a sua ligação com o contrato é apenas formal; na essência, ela mais se aproxima da lei. Com efeito, repete-se com frequência e autoridade que o contrato faz lei entre as partes, pois que, quanto a terceiros, é res inter alios”[...] “O caráter normativo da convenção do condomínio é pacificamente reconhecido. Sua força cogente aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente às pessoas que penetrem aquele círculo fechado, representado pelo edifício, é aceita sem relutâncias” (PEREIRA, Caio Mário da Silva Pereira, Condomínio e Incorporações. 4ª Ed. Rio de Janeiro / São Paulo: Forense, 1981, p. 125 e 129).

com relação a móveis, objetos de decoração, eletrodomésticos, empregados, etc.

Somente a convenção condominial poderá ter o condão de mitigar a divisibilidade constante do parágrafo único do art. 1.320 do Código Civil e fixar as normas estruturais básicas para os condomínios, regras que possuam sanção e estejam respaldadas em legislação federal, o que somente poderá ser atingido pela convenção, que deve ser registrada no Livro 3 — Registro Auxiliar do Registro de Imóveis<sup>35</sup>. A aceitação da convenção pelos adquirentes das quotas ideais de tempo é necessária. Essa também era a preocupação de Silva Filho, que acreditava que a multipropriedade deve ser regulada como o condomínio especial da Lei n. 4.591/64, esclarecendo que:

“fixado o critério aferidor da quota-parte ideal do condômino, podemos, então, atingir configuração jurídica da multipropriedade, propriedade temporária ou *time sharing* como sendo a nova forma de condomínio em propriedade horizontal em que a unidade autônoma do edifício — o apartamento — é de propriedade de várias pessoas ou de vários titulares de domínio, sobre o qual o exercício de propriedade é aferido em função do tempo”.<sup>36</sup>

Mesmo Tepedino – que critica a adoção da forma condominial – entende existir perfeita compatibilidade entre os institutos do condomínio edilício e a multipropriedade, por isso, a disciplina do primeiro é bastante abrangente: “deixando significativa margem de atuação para a autonomia privada, tanto no que concerne à individualização das unidades autônomas quanto no que tange à convivência interna, regulada substancialmente pela convenção, fixada livremente pelos condomínios”<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Não existe previsão legal de registro de convenção de condomínio ordinário no Registro de Imóveis, em especial na Lei 6.015/73, muito embora o Código Civil no artigo 1.323 tenha permitido por deliberação dos condôminos a eleição de um administrador.

<sup>36</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. Editora Saraiva, São Paulo: 1993, p. 138/139.

<sup>37</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. Editora Saraiva, São Paulo: 1993, p. 109-110.

## 8.1 REQUISITOS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE

A convenção de condomínio edilício no regime de aproveitamento de tempo deverá conter obrigatoriamente as informações constantes dos incisos I a IX do art. 1.358-P do Código Civil, observação essa que o Oficial do Registro de Imóveis deverá considerar quando da qualificação ou análise e consequente registro no Livro nº 3 nos termos do inciso III do art. 178 da Lei nº 6.015/73. A inserção das referidas regras na convenção ocorre porque é a força normativa interna no condomínio edilício e receber publicidade registral e presunção de conhecimento de todos, principalmente os proprietários.

O inciso VI traz uma novidade que merece ser ressaltada: o sistema de administração de intercâmbio previsto no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que se configura em uma organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem. Referida lei trata da política nacional de turismo e pelo referido dispositivo é permitida a troca e utilização de frações no tempo de empreendimentos diversos, inclusive internacional; nesta hipótese é preciso que exista uma compatibilidade mínima entre as frações de tempo, principalmente a limitação do período que é de sete dias.

## 8.2. LIMITE MÁXIMO DE FRAÇÕES DE TEMPO

O artigo art. 5º, XXII, da Constituição Federal e o art. 1.128 do Código Civil garantem o direito de propriedade, com a livre disposição, que não poderá ser tolhida, a não ser em virtude de lei (art. 5º, II, CF). Na multipropriedade imobiliária existe expressa possibilidade de limitação ao pleno exercício do direito de propriedade, ao se prever que o instituidor ou empreendedor poderá restringir a quantidade de frações ideais de tempo por pessoa física ou jurídica (art. 1.358-H, CC), o que causa certa estranheza porque não existe uma razoabilidade na

proibição. Também não há na justificativa do Projeto de Lei do Senado Federal nº 54, 2017, qualquer referência às razões da limitação, mas, nos parece, analisando o instituto da multipropriedade como um todo, que a possibilidade da proibição tem por objetivo restringir o poder econômico da concentração de muitas frações ideais de tempo no mesmo proprietário, que poderia embaraçar a utilização compartilhada, inclusive em votações em assembleia de condomínio. No entanto, a proibição não atinge, em razão do Parágrafo único do art. 1.358-H, o próprio empreendedor ou instituidor, o que afasta a referida justificativa.

### 8.3 ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

Para garantia da eficiência e o sucesso do aproveitamento por turno, a lei prevê a figura de um administrador que pode– ou não– coincidir com a figura do síndico cuja previsão está no art. 22 da Lei nº 4.591/64. A principal função será a coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários porque seria necessária a criação de logística eficiente para que o direito de um condômino não coincida ou torne obstáculo para os demais; e quando da existência de sistemas flutuante ou misto, será necessária a determinação dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário no respectivo ano. As demais funções do administrador se referem à manutenção, conservação e limpeza do imóvel de condomínio multiproprietário, além de funções administrativa de controle de gastos e realizações de planilhas a serem submetidas aos condôminos.

### 8.4 ADMINISTRADOR PROFISSIONAL

A complexidade das relações jurídicas na multipropriedade no condomínio edilício exige que um administrador profissional (art. 1.358-R, CC) seja responsável pela direção, figura essa que pode, ou não coincidir com a do síndico. Não detalha a lei as características de um administrador profissional,

não obstante, subentende-se que tenha, pelo menos, formação profissional específica e alguma experiência com o aproveitamento por turno. O administrador da multipropriedade é mandatário legal de todos os condôminos que integram o regime, podendo, ainda, modificar o regimento interno para questões estritamente operacionais.

## **9 MULTIPROPRIEDADE PARCIAL**

O condomínio edilício poderá estabelecer a multipropriedade parcialmente nas unidades autônomas, e o momento poderá ocorrer quando do instrumento de instituição como por deliberação da maioria absoluta dos condôminos (Art. 1.358-O, CC). Obviamente que o proprietário derrotado na assembleia em que for aprovado o regime de aproveitamento por turno não terá seu imóvel submetido ao regime, será o condomínio edilício afetado em sua totalidade e terá que suportar o fluxo inerente à multipropriedade.

O art. 31 da Lei nº 4.591/64 elenca quem pode figurar como incorporador de um empreendimento. A incorporação imobiliária consiste, conforme leciona Caio Márcio da Silva Pereira, em um “contrato por via do qual uma pessoa física ou jurídica se obriga a promover a construção de edificações ou conjunto de edificação compostas de unidade autônomas para alienação total ou parcial”.<sup>38</sup> Ocorre que— muitas vezes— não existe coincidência entre o proprietário e o construtor ou incorporador, devendo ser apresentado também mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa da lei de condomínios e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, com autorização para negociação das frações ideias do terreno vinculadas à unidade autônoma.

---

<sup>38</sup> PEREIRA, Caio Márcio da Silva. 4ª edição. Condomínio e incorporações. Rio de Janeiro: Forense, p. 187 e seguintes.



## 10 CLÁUSULA DE PROIBIÇÃO DE MULTIPROPRIEDADE

As consequências administrativas e jurídicas para a implantação do condomínio multiproprietário motivaram a criação de ferramentas para impedir a sua instituição nos empreendimentos imobiliários que não fizeram a opção quando de sua criação (art. 1.358-U, CC). Não seria estranha alguma o sentimento de constrangimento à privacidade no aumento de fluxo de proprietários e usuários, assim, o aproveitamento do imóvel por turnos pode não ser interessante para os condôminos. Na hipótese de condomínio edilício é a convenção, lei interna dos condôminos, o instrumento adequado para figurar a proibição, nos loteamentos, contudo, embora não constando expressamente da lei, é no contrato-padrão que a proibição deve figurar (art. 18, inciso VI, da Lei nº 6.766/79), porque além do exemplar contratual figurar nos arquivos do Registro de Imóveis, as restrições nele constantes recebem publicidade com o registro do loteamento<sup>39</sup>.

Para que um empreendimento imobiliário possa receber o tratamento de condomínio multiproprietário, tanto no loteamento, como em condomínios edilícios, o legislador exige que a maioria absoluta dos proprietários manifeste vontade nesse sentido, entendendo-se como tal os que possuem título registrado no Registro de Imóveis. Não consta a forma em que a anuência ocorrerá, de forma que todos os meios possíveis e inequívocos de manifestação de vontade devem ser aceitos pelo Cartório de Registro de Imóveis, tais como lista de assembleia de condomínio e cartas de anuência, esta última hipótese com a firma do proprietário reconhecida para a comprovação ou, ainda, que o proprietário tenha comparecido expressamente no registro imobiliário para fazer a declaração.

---

<sup>39</sup> Item 191, Cap. XX, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo – Provimento 58, de 28 de novembro de 1980: “Todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento. Não caberá ao oficial, porém, fiscalizar sua observância”. Disponível em <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=107122>. Acesso em 24/01/2019.

## CONCLUSÃO

A multipropriedade imobiliária é um instituto jurídico consagrado na doutrina e jurisprudência, destinado ao aproveitamento de bens imóveis por fração de tempo. Entre as diversas formas e possibilidades de multipropriedade, o legislador brasileiro elegeu a forma condominial. A eleição da forma especial de condomínio ocorreu seguindo a tendência jurisprudencial dos tribunais superiores e parte da doutrina, afastando-se a ideia de criação de um novo direito real.

Foi criada uma modalidade de condomínio chamada de multiproprietária na qual é possível a fração da propriedade imobiliária por meio de representação de tempo, tendo sido expressamente retirada a vocação natural do condomínio comum de extinção, bem como o direito de preferência decorrente da transmissão das frações, fatores que recebiam a maior crítica da doutrina.

A multipropriedade no Direito Civil brasileiro decorre do próprio direito de propriedade, não havendo a criação de uma nova figura jurídica, muito menos é admissível a existência de desmembramento diluído no tempo, já que o parcelamento presume, por si, uma autonomia (individualidade imobiliária) entre os lotes ou glebas.

O Registro de Imóveis exercerá papel fundamental para o sucesso da multipropriedade, não somente porque é o ambiente jurídico em que ela é criada, mas principalmente em virtude do filtro decorrente da qualificação registral; assim deverá o Oficial observar se integram a convenção condominial ou instrumento de constituição (quando não adotado o condomínio edilício) os requisitos mínimos expressamente previstos no estatuto civil.

A complexidade das relações de utilização compartilhada da propriedade resultou na necessidade da existência imprescindível de um administrador profissional, mandatário legal de todos os multiproprietários, cuja principal

função é a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

A economia sempre atribuiu à ausência legislativa o fracasso do aproveitamento por meio de frações de tempo da propriedade imobiliária no Brasil. Eleito o condomínio multiproprietário pelo Código Civil, somente o experimento prático poderá explicitar se o novo instituto atenderá às expectativas do mercado imobiliário, não obstante, é inegável a existência de solo fértil para que a multipropriedade seja uma realidade, uma vez existente a segurança jurídica tão aguardada.

## REFERÊNCIAS

BARROS MONTEIRO, Washington. **Curso de Direito Civil. Direito das Coisas**. 34ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 1998.

BEVILAQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado**. Volume III. 9ª edição. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação imobiliária**. Ensaio de uma teoria geral. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**. 2ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 4ª edição. São Paulo: Forense, 2017.

DIP, Ricardo Henry Marques Dip. "Sobre a qualificação no Registro de Imóveis". Revista de Direito Imobiliário 29, jan./jun. de 1992.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Volume 4: Direito das Coisas. 33ª edição. São Paulo: Saraiva, 2019.

GARCIA, José Manuel. **Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario**. Tomo III. Madrid: Civitas, 2002.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O condomínio edilício no novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2004.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade Imobiliária**. Revista de Direito Imobiliário. v.70. Ano 34. jan.-jun. de 2011. São Paulo: Revista dos Tribunais.

NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código civil comentado**. 11ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PAU PEDRÓN, Antonio. **Configuración jurídica de La multipropiedad en España**. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXIV; Número 584; enero-febrero 1988.

PEREIRA, Caio Mário da Silva Pereira. **Condomínio e Incorporações**. 4ª edição. Rio de Janeiro / São Paulo: Forense, 1981.

PERLINGIERI, Pietro. **O Direito Civil na Legalidade Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PICAZO, Luis Díez. **Sistema de Derecho Civil**. Volumen III. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral, 7ª edição. Madrid: Ed. Tecnos, 2004.

QUIRÓS, Manuel Peña Bernaldo de. Derechos Reales. **Derecho Hipotecario**, 4ª edición, Tomo II, Madrid: 2001.

RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel/CAÑIZARES LASO, Ana (coordenadores). **Multipropiedad y Aprovechamiento por turno**. Madrid: Editora Civitas, 2000.

SANTOS, Flauzilino Araújo. **Condomínio e incorporações no Registro de Imóveis**. São Paulo: Mirante, 2012.

SANTOS, J.M. Carvalho. **Código Civil Brasileiro interpretado**. Volume X. 12ª edição. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1982.

SILVA FILHO, Elvino. **Questões de Condomínio no Registro de Imóveis**. São Paulo: Malheiros, 1999.

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

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