

EDIÇÃO 5 ABR/2021 - MAI/2021
ISSN 2675-9403



TJPR

GRALHA AZUL

PERIÓDICO CIENTÍFICO DA EJUD/PR



EJUD-PR
ESCOLA JUDICIAL DO PARANÁ

ANÁLISE DO CONDOMÍNIO EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE – LEI N.º 13.777/18

Joãozinho Pereira da Silva Junior ¹

O presente artigo tem por objetivo demonstrar o avanço para o direito civil brasileiro, constante na normatização da lei 13.777/18, a qual regulamentou o regime condominial de multipropriedade. Esclarece a conceituação de condomínio e suas espécies regulamentadas pelo código civil de 2002, bem como a conceituação da multipropriedade, sua origem e histórico, natureza jurídica e a sua positividade. Destacando os entendimentos jurisprudenciais e doutrinários acerca do parcelamento de terra que resultou no parcelamento de tempo, a qual será exercido os poderes da propriedade. Conclui explicando todos os requisitos da multipropriedade, bem como os reflexos na sociedade e no ordenamento brasileiro.

Palavras-Chave: Código civil. Condomínio. Multipropriedade. Lei n.º 13.777/18. Regulamentação. Histórico.

This article aims to demonstrate the progress towards Brazilian civil law, constant in the regulation of Law 13.777/18, which regulated the multi-property condominium regime. Clarifies the concept of condominium and its species regulated by the civil code of 2002, as well as the concept of multi-property, its origin and history, legal nature and its positivity. Highlighting the jurisprudence and doctrinal understandings about the parceling of land that resulted in the parceling of time, which will be exercised the powers of the property. It concludes by explaining all the requirements of multiproperty, as well as the effects on society and the Brazilian order.

Keywords: Civil code. Condominium. Multi-property. Law n. 13.777/18. Regulation. History.

¹ Bacharel em Direito pela Faculdade de Educação, Administração e Tecnologia de Ibaity – FEATI. Assistente III de Juiz de Direito (1-D) do juízo único da comarca de Curiúva/PR. E-mail: joaomaro.junior@tjpr.jus.br.

INTRODUÇÃO

A lei da multipropriedade veio no intuito de reaquecer o mercado ante a crise econômica existente na atualidade. A lei 13.777/18 teve sua gênese no direito francês, entretanto foi importado pelo direito americano e posteriormente difundido pelo mundo. Nos Estados Unidos da América, foi intitulado como Time-Sharing, ou seja, compartilhamento de tempo. Como os doutrinadores americanos, um dos maiores estudiosos do direito civil brasileiro, Flávio Tartuce, define a multipropriedade como uma fração de tempo. O questionamento ante a aplicação desde direito e a discussão frente as verbas inerentes ao imóvel, como também a regulamentação do uso e gozo do mesmo.

Ao analisar diferentes entendimentos doutrinários e jurisprudenciais no tocante a aplicação da Lei nº 13.777/18, legislação trazida ao direito brasileiro visando a inovação no direito brasileiro, trazendo algo que outrora seria inimaginável, todavia com a evolução da sociedade podemos falar de fração de tempo em uma propriedade.

Ao passo em que doutrina e jurisprudência assentam seu entendimento sobre o referido assunto, buscar-se-á analisar os textos legais e as lições especiais de grandes autores do Direito Brasileiro, tais como Gustavo Tepedino, Flávio Tartuce, Maria Helena Diniz, dentre outros. A necessidade do estudo abrangente requer o uso de julgados precedentes à inclusão da lei 13.777/18 no ordenamento brasileiro.

A metodologia a ser utilizada no presente constitui-se em análise legal, doutrinária e jurisprudencial destinada à pesquisa exploratória no tocante ao advento dos artigos da lei 13.777/18. Mediante histórico de precedentes, conceituação e estudo abrangente do texto legal, serão citados e comentados diferentes entendimentos e correntes doutrinárias, em tudo ressaltando a importância do conhecimento teórico para a finalização do trabalho de conclusão de curso.

Assim sendo, vemos que o parcelamento de solo foi algo que se concretizou ao decorrer do tempo e agora o direito brasileiro evoluiu mais uma vez, parcelando o tempo de uma propriedade, seja num condomínio edilício, seja em qualquer imóvel. Com tantas inovações no direito civil, necessário se faz estudar tais institutos, pois em um país onde o mercado imobiliário estava em baixa devido à crise, tais inovações de parcelamento e negócio jurídico reaquecem o mercado, conseqüentemente originando novas lides entre os proprietários.

1 CONDOMÍNIO E SEUS PRINCIPAIS ASPECTOS

Ao definir o conceito de condomínio mais fácil se torna a compreensão deste instituto, uma vez que na própria etimologia da palavra vemos que o prefixo 'co' traz a ideia de pluralidade de participantes, quando unido com a palavra 'domínio' vemos que condomínio é o domínio de mais de uma pessoa simultaneamente.

Amparado pelo artigo 1.228, caput, do Código Civil de 2002 pátrio traz os direitos elementares do proprietário, direitos esses que poderão ser exercidos por mais de um titular, configurando o condomínio propriamente dito, não o confundido com comunhão.

Com o feito desses aspectos vê-se uma clara diferenciação de comunhão e condomínio, quem acertadamente traçou uma clara distinção entre ambos os termos em suas lições foi Carlos Maximiliano (1961, p. 85), ao dizer:

Comunhão, no sentido próprio, técnico, estrito, ocorre toda vez que pertencente uma coisa simultaneamente a duas ou mais pessoas em virtude de um direito real. Há comunhão de propriedade, servidão, usufruto, uso e habitação. Denomina-se condomínio em geral a comunhão de propriedade.

Logo vemos que a simultaneidade e a unicidade são aspectos determinantes para a comunhão, no condomínio exerce-se a comunhão de todos os direitos, sendo este mais amplo que a simples comunhão de um bem. Entretanto, limitado dentro das suas quotas individualizadas, por intermédio de que fora previamente designado.

1.1 História do condomínio

Quando o direito de condomínio surgiu, isto na Roma antiga, trouxe grandes revoluções, pois batia de frente com o direito dominial. Ainda que o direito romano fosse totalmente individualista, podendo-se dizer até mesmo um tanto quanto egoísta, não foi capaz de barrar a evolução da sociedade, como a sucessão hereditária por exemplo, conforme bem conceitua VENOSA (2011, p. 1319 - 1320) em sua obra, ao dizer:

Ele não compreendia mais de um direito de propriedade. Este é uno. Os cotitulares exercem-no ao mesmo tempo em cotas ideais sobre a propriedade indivisa. A divisão não é material, mas idealizada. Nesse padrão, cada condômino exerce a propriedade em sua plenitude, respeitando o direito dos demais. No sistema romano, a quota ideal é a medida da propriedade. De acordo com essa fração, repartem-se os benefícios e ônus, direitos e obrigações entre os comunheiros.

BORDA, citado por VENOSA (2011, p. 1320) em sua obra, traz à luz o sistema germânico que compreendia de uma maneira diferenciada, dizendo:

O sistema germânico compreendia o condomínio de forma diversa. Entendia-o como comunhão de mão comum. Isto é, cada consorte tinha direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa. A origem também é a comunhão familiar. Não havia nessa comunhão a noção de parte ideal. A propriedade era exercida por todos, sobre o todo. É concepção do direito feudal. Ao contrário do sistema romano, o condomínio germânico impedia que cada condômino, por exemplo, vendesse ou gravasse sua parte, ou pedisse a divisão da coisa comum. Não existem quotas, porque a coisa toda é objeto de uso e gozo comum. Ainda que não se divise nessa modalidade de propriedade uma pessoa jurídica, na prática o comportamento dos comunheiros é muito semelhante.

Tomando por ponto de partida o direito romano, pode-se desde já isolar três aspectos principais do condomínio sendo eles, i) um objeto certo, determinado e uno, que este terá vários proprietários; ii) respeitando um número limite, ter diversos proprietários, podendo ser pessoas físicas ou jurídicas; iii) e o direito que será exercido igualmente por todos os condôminos.

Vindo diferenciar-se do direito romano, a legislação germânica trazia uma inovação, proibindo a divisão das áreas comuns, logo os condôminos teriam que compartilhar as áreas que seriam habitadas por todos, sendo todos proprietários. Entretanto, essa visão de compartilhamento pleno do bem não foi adotada pelo nosso sistema pátrio, sendo aderido a ele a visão romana de condomínio.

Assim sendo de uma forma justa e homogênea, a tradição romana faz com que um conjunto de proprietários possam exercer seus direitos em conjunto. Entretanto, entremeio a essa união de poderes no ato de administrar, há uma clara divisão entre suas quotas, não confundindo o condomínio. Neste espírito, leciona VENOSA (2011, p. 1320):

a dificuldade maior situa-se na conceituação exata do que se define por parte ideal. Não é ficção jurídica, porque propriedade existe. Não se trata de pura abstração, porque o condômino é efetivamente proprietário e o direito não regula meras abstrações. Cuida-se, na verdade, de expressão do domínio, que é traduzida em expressão de porcentagem ou fração, a fim de que, no âmbito dos vários comunheiros, seja estabelecida a proporção do direito de cada um no título, com reflexos nos direitos e deveres decorrentes do direito de propriedade. Daí por que a parte ideal possui sempre uma expressão quantitativa fracionária ou percentual em relação ao todo. O condômino possui direito de propriedade pleno, mas compartilhado.

Todavia, MONTEIRO (2014, p. 49) nos comentários ao Código Civil Brasileiro de 2002, disse:

aceitou a teoria de subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes iminentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência.

Assim, não ofende o princípio da exclusividade que rege os direitos reais, pois o princípio da propriedade é único e incidente sobre iguais partes de cada, seja perante os condôminos ou terceiros.

1.2 Das espécies de condomínio

O ordenamento civil pátrio trouxe algumas formas de condomínio, sendo o geral dividido em tradicional e comum, pode ser voluntário e necessário ou legal, condomínio edilício ou em edificações.

O condomínio pode ser originado voluntariamente de forma convencional, quando se une duas ou mais pessoas com ânimos de serem condôminos adquirindo um mesmo bem.

Na modalidade eventual é quando o condomínio resulta da vontade de terceiros, pode ser fruto de um doador ou mesmo fruto de uma sucessão hereditária. Na forma Legal ou Necessário é quando a lei, por intermédio do artigo 1.327, caput, do Código Civil, impõe esta forma de condomínio.

Outro critério classificatório, no que se refere ao bem, é a divisão entre universal e particular. O Condomínio também pode ser pro diviso quando fixa-se, conforme Maria Helena Diniz, no plano corpóreo e fático, qual o direito de propriedade a cada comunheiro. Quando pro indiviso não é possível alcançar essa divisão.

1.2.1 Condomínio voluntário ou convencional

O condomínio voluntário, como o próprio nome bem diz, é quando o bem, por vontade das partes, é repartido, ou seja, convencionalmente várias pessoas decidem de vontade própria se tonarem condôminos de determinado bem. Exercendo assim, por qualquer dos condôminos, todos os poderes elencados no artigo 1.314, caput, do Código Civil:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la (BRASIL, 2002, online).

Apenas sendo vedado a alteração da destinação, conforme rege o parágrafo único do dispositivo legal supracitado, veja-se:

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros (BRASIL, 2002, online).

Logo, pode-se concluir que o bem não pode ser desvirtuado de sua destinação originária, só sendo possível tal instituto se convencionado previamente por todos os condôminos proprietários do bem em questão, o professor Marco Aurélio (2007, p. 1539), em uma de suas lições acerca do tema, disse:

Dúvida não fica quanto a submissão de cada condômino à vontade da maioria, que delibera a utilização que se deva dar à coisa. Um imóvel admite várias destinações: ser alugado, ser cultivado ou adaptado para pastagem, ou sementeira. Cabe aos condôminos eleger uma das destinações que o imóvel permite, e, uma vez deliberado, essa é a destinação a que foca restrito o comunheiro. (...) A deliberação dos condôminos vincula a todos quanto à utilização prática.

É possível, segundo o doutrinador TARTUCE (2014, p. 233), a locação entre os condôminos, entretanto é vedado, no condomínio *pro indivisa*, a reintegração de posse entre os mesmos, uma vez que se trata de coisa comum a todos, logo todos são coproprietários, somente sendo possível a reintegração no condomínio pro diviso, em sua obra cita:

Em outras palavras, somente caberá ação possessória de um condômino em face dos demais se o condomínio for pro diviso, ou seja, se for possível identificar qual a fração real de cada condômino. Em casos de condomínio pro indiviso, como há amparo do direito de todos, a citada demanda não é cabível.

Cabe ressaltar também que é totalmente plausível a dação em garantia do bem em condomínio, isto que se trata de direito constituído sobre o direito real, nessa seara o parágrafo segundo, do artigo 1.420, do Código Civil Brasileiro de 2002, rege:

Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca. (...) § 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver (BRASIL, 2002, online).

Ainda que o parágrafo segundo traga algumas restrições, apenas está balizando a correta forma em que se deve proceder a dação em garantia do referido imóvel, sendo vedadas algumas formas com o único intuito de proteger o direito de outrem.

No que se refere às obrigações de pagar as despesas decorrentes do condomínio, também chamadas de obrigações *propter rem*, obrigação 'própria da coisa', que segundo jurisprudência pátria deve ser paga até mesmo em relações condominiais de fato, o artigo 1.316, caput, do Código Civil Brasileiro de 2002, trouxe uma grande inovação no ordenamento pátrio ao dizer que "Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal" (BRASIL, 2002, online).

Pelo ler do artigo já se chega à conclusão do legislador, vemos que há uma maneira de livrar-se dessa quantia a ser paga, entretanto para isso é necessário a renúncia da sua parte ideal, logo evidencia-se a vontade do legislador ao criar tal norma, ele quis fazer que se o condômino utiliza ou mesmo tem a faculdade de utilizar o bem, este deve arcar com as despesas do imóvel, já se o partícipe deste condomínio não faz uso da sua quota parte, não há motivos para cobrar deste.

Mas isto faz surgir um questionamento, o que será feito com a despesa pois ela não deixou de existir, e que fim se dará a quota parte do condômino agora renunciante, bem segundo as lições de FACHIN 2003, p.1467), "pois quando os demais condôminos avocam o passivo, a renúncia lhes dá vantagem, adquirindo eles a quota ideal de quem renunciou, na proporção dos estipêndios que fizerem", conclui-se assim que tais ônus serão impostos aos condôminos passivos, ou seja, os que aceitaram a renúncia e agora estão utilizando a quota parte do renunciante.

1.2.2 Condomínio legal

Condomínio legal, também chamado de necessário ou forçado. Neste a copropriedade é decorrência de uma imposição por intermédio de norma jurídica, tal condomínio se sacia nas fontes do direito de vizinhança, como divisas, muro e outros.

O professor TARTUCE (2014, p. 234), ao lecionar sobre tal norma, traz para melhor elucidação do fato utilizando-se de alguns exemplos, como ele bem diz:

Como exemplo concreto, imagine-se que duas fazendas são limítrofes, havendo entre elas um mata-burro, vala colocada para impedir a passagem de animais. Em relação ao mata-burro há um condomínio necessário entre os proprietários das fazendas.

Em relação ao direito de extremar divisas, fica ao proprietário condômino este direito, bem como de construir cercas ou valas, nisso institui o condomínio necessário, quanto a isso, TARTUCE (2014, p. 234) também explica em suas lições:

O proprietário que tem o direito de estremar, dividir com marcos, um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, possui do mesmo modo o direito de adquirir a meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, instituindo-se o condomínio necessário. Esse mesmo proprietário terá direito a metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.328 do CC). Assim, o proprietário do outro imóvel terá que pagar ao realizador do marco o valor correspondente a metade do que valer a obra, sob pena de caracterização do enriquecimento sem causa. Como bem esclarecem Gustavo Tepedino, Maria Celina Bodin de Moraes e Heloísa Helena Barboza, o valor pago não será o que foi gasto à época da construção da obra, mas o do momento da aquisição da meação, ou seja, "da metade ideal sobre a qual incide o direito.

DINIZ (2005, p. 1765) complementa dizendo que a obra deverá ser comunicada ao vizinho condômino, bem como as despesas que outrora serão arcadas por ambos, sendo este o ato máximo da boa-fé objetiva, mas se não houver acordo, então sendo necessário o braço forte do estado juiz, nas palavras da mesma ensina:

A priori, aquele que pretende realizar a obra divisória deverá comunicar o fato ao vizinho para obter a sua concordância, inclusive quanto à partilha das despesas, o que está em sintonia como dever de informar relativo à boa-fé objetiva. Não havendo concordância, deverá ingressar em juízo para intimar a pagar a sua parte relativa à obra, instituindo-se o condomínio necessário compulsório. Se o condômino não tomar tais providências, haverá presunção de que realizou a obra às suas custas, "mas o confinante terá o direito de adquirir meação nela, desde que embolse o seu autor da metade do valor atual, bem como do terreno por ela ocupado

Por fim, cabe ressaltar que o código civil de 1916 previa uma legislação sobre compáscuo, que o professor PEREIRA (1993, p. 984) define como "a utilização em comum de pradarias, campos ou terrenos de qualquer espécie para pastagem em comum de gado pertencente a proprietários diversos" e continuo pontuando:

Afastando-se do modelo agrário e ruralista anterior, o Código Civil de 2002 não tratou do instituto, que será regulado por legislação pública municipal no caso de pastos localizados em terras públicas ou terrenos baldios, o que já constava da codificação anterior. Quanto aos terrenos particulares, na falta de legislação própria, aplicam-se as regras ora estudadas relativas ao condomínio voluntário.

Como o próprio doutrinador bem diz, esta lacuna na legislação suprida será por lei orgânica do município, ao qual pode melhor adequar à realidade de cada região.

1.2.3 Condomínio edilício

Com a crise habitacional no pós-guerra, foi necessário a regulamentação e posterior positivação de uma situação que já vinha acontecendo, que era a relação de condomínio em edificações, pode-se dizer que a briga pela terminologia correta teve sua gênese nesse período também, fazendo com que muitos doutrinadores discordassem e, diga-se de passagem, não se acertaram até os dias atuais, quem muito bem resume esta celeuma para encontrar o termo ideal é TARTUCE (2014, p. 248), que diz:

Sempre gerou divergência a utilização do termo designativo para a modalidade que ora se aborda. Como sinaliza Nelson Kojranski, Carlos Maximiliano preferia a expressão condomínio relativo ou moderníssimo; enquanto Hely Lopes Meirelles utilizava os termos condomínio por planos horizontais e condomínio horizontal. Aponta o advogado especializado no ramo imobiliário que, com a promulgação da Lei 4.591/1964, a controvérsia de nomenclatura foi mantida e até intensificada. Caio Mário da Silva Pereira preconizava o termo propriedade horizontal, eis que as propriedades estão uma sobre as outras, postadas horizontalmente. Já Nascimento Franco chamava a categoria de condomínio em edifícios.

Quem institui o termo Condomínio Edilício, enfrentando uma avalanche de críticas, foi REALE na elaboração do código civil de 2002.

Todavia, o doutrinador pioneiro a estudar esta espécie de condomínio foi PEREIRA DA SILVA, este preconizava pelo o uso do termo propriedade horizontal, pois segundo eles os bens imóveis estavam dispostos horizontalmente um sobre o outro.

O código civil de 2002 buscou amparo nas bases solidificadas da lei 4.591/1964 conhecida como lei Caio Mário Pereira da Silva, mas causou ainda mais controvérsia no âmbito jurídico, uma vez que o código civil se misturou a uma lei esparsa, nesse sentido vemos DINIZ (2005, p. 1780) falando:

de qualquer modo, a questão não é pacífica, pois muitos juristas como eu entendo pela coexistência da lei específica com o Código Civil, analisando as regras de ambas as legislações.

Outrora, o ordenamento brasileiro dizia que a quota parte de cada condômino seria redigida pelo valor da unidade imobiliária, ou seja, a influência que cada condômino seria condicionado pelo valor do seu empreendimento, conforme as lições de MELO (2007, p. 986):

o critério atual é mais seguro do que o do valor, pois este somente poderia ser utilizado, a nosso sentir, no momento da instituição do condomínio edilício na hipótese de incorporação imobiliária, ocasião em que a própria incorporadora estabeleceria o valor de cada unidade em relação ao conjunto da edificação.

Mas tal argumento não deve proceder, pois seria no mínimo injusto para com os demais. Porquê inevitavelmente a cobertura de um prédio sempre será mais valiosa que um apartamento no primeiro andar.

Não se deve falar de relação de consumo, no condomínio nem mesmo nas utilizações de locais públicos do bem, ainda que seja cobrada taxa ou algo do tipo para a utilização destes locais, uma vez que todos os condôminos fazem parte de apenas uma personalidade jurídica, o condomínio, essa é a posição pacífica nos tribunais pátrios, veja-se:

AGRAVO INTERNO.DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA ANTECIPADA RECURSAL ESTENDENDO A OBRIGAÇÃO DE REPARAÇÃO DOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. MANUTENÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO CORRETAMENTE RECONHECIDA. AQUISIÇÃO PELOS CONDÔMINOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS COMERCIALIZADAS PELA INCORPORADORA (AGRAVANTE) E CONSTRUÍDAS PELA CONSTRUTORA (CORRÉ). DESTINATÁRIOS FINAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E INCORPORADORA PERANTE OS CONDÔMINOS REPRESENTADOS PELO CONDOMÍNIO (AUTOR/AGRAVADO). DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. DEMAIS QUESTÕES ARGUIDAS QUE SOMENTE SERÃO APRECIADAS QUANDO DO JULGAMENTO DO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO DE AGRAVO INTERNO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, NEGADO PROVIMENTO (TJPR - 11ª C.Cível - 0018327-45.2018.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: Desembargador Sigurd Roberto Bengtsson - J. 07.02.2019).

Quando falamos da natureza jurídica do ente condomínio, nos deparamos com algo muito interessante, o condomínio não é um ente personificado nem mesmo personalizado, se tem ele como "quase" pessoa jurídica, este era o entendimento no ultrapassado código civil de 1916 e continua vigente no atual código de civil de 2002.

Seguindo uma linha totalmente nova, a primeira jornada de direito civil, publicou o Enunciado de n.º 90 do Conselho de Justiça Federal/Superior Tribunal de Justiça, dizendo "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às

atividades de seu peculiar interesse", a terceira jornada veio reformando a parte final do enunciado supracitado falando "Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: 'nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse'. Prevalece o texto: 'Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício'". (TARTUCE, 2014, p. 296)

Tal entendimento também está sendo utilizado nos entendimentos do Supremo Tribunal Federal, que está considerando o condomínio como ente personalizado, uma vez que está sendo tributado e se para um lado ele é personalizado, analogicamente também é personalizado em todas as áreas do direito.

Esta inteligência presente das jornadas fora totalmente amparado no entendimento do doutrinador LIMA (2010, p. 864), que ensina nas seguintes palavras:

A personificação jurídica da comunidade de coproprietários em condôminos especiais em edificações é decorrente das necessidades econômicas e sociais da atualidade. (...) O direito brasileiro, buscando preencher o vazio legislativo, diante do reconhecimento de uma lacuna verdadeira, passou a admitir sua personificação jurídica, mediante o trabalho doutrinário. A jurisprudência, até o presente momento, não possui definição firme a respeito dela. (...) No Brasil, na atualidade, temos uma proliferação dos grandes condomínios – il supercondomínios, na doutrina italiana. Compõe-se de um grande espaço de terreno onde se instalam não somente as edificações dos condomínios especiais em edificações, mas também uma série de equipamentos que facilitam a vida moderna, tais como vagas de garagem, piscinas, quadras poliesportivas e até mesmo campos de golfe. Isso sem falar em lojas e até mesmo em escolas. O principal fundamento para tanto é que no Brasil existem, até mesmo nas grandes cidades, grandes imóveis que permitem a instalação de grandes condomínios, cobrando importância crescente à admissão da personificação jurídica de comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações.

O posicionamento do referido autor traz vários tipos de vantagens, sendo elencadas algumas delas.

A primeira vantagem é a democratização das assembleias entre dirigentes e condôminos, trazendo uma racionalização a estas, fazendo com que as reuniões venham a ser mais profissionalizadas e facilitadas, tomando por exemplo o que ocorre nas associações, onde alguns condôminos são eleitos para ter voto e demais características. A segunda vantagem é que o condomínio sendo personalidade este pode prestar serviço aos seus condôminos. Por derradeiro, a terceira vantagem é a ampla possibilidade de serem firmados acordos entre condomínio e condôminos.

Seguindo essa ideia, o atual professor TARTUCE (2014, p. 302) concorda que deve ser alterada a forma de ver esta situação, em uma de suas obras diz o seguinte:

Com estrutura e função, imagina-se que está totalmente justificada a tese da personalidade jurídica do condomínio edilício, devendo ser

alterado o entendimento doutrinário e jurisprudencial até o presente momento consolidado.

Na visão de TARTUCE, esse avanço traria mais praticidade e realmente justificaria a burocracia de um condomínio, dando a este uma finalidade, uma função, entretanto para isso é imprescindível readequar a estrutura deste.

1.3 Extinção do condomínio

Nos termos do Código Civil de 2002, o condomínio edilício poderá ser extinto em duas hipóteses tão somente, em situações muito raras na prática. Confrontando o instituto com o condomínio voluntário, nota-se que o condomínio edilício tende a ser perpétuo, ao contrário daquela outra categoria que é indesejável pelos condôminos.

A primeira situação de extinção do condomínio edilício é se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína (art. 1.357 do Código Civil de 2002). Em casos tais, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

Conforme os parágrafos do comando legal, deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial da sua quota. Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

O segundo caso de extinção é o de desapropriação do imóvel. Em casos tais, a indenização será repartida na proporção das quotas dos condôminos, nos termos de diretriz que consta do art. 1.358 da codificação privada. Como salientam TEPEDINO, MORAES e BARBOZA, a Lei 4.591/1964 tratava expressamente da desapropriação parcial do imóvel, que ainda é possível, "desde que não seja violado, de forma transversa, o direito de propriedade dos condôminos que continuarem coproprietários. Note-se que, nesse caso, não se aplica o disposto no preceito em comento, eis que a indenização caberia ao titular da unidade desapropriada". Em suma, o art. 1.358 da codificação apenas incide para as hipóteses de desapropriação total do imóvel.

1.4 Direitos e deveres dos condôminos

Em todas as formas de condomínio são estipulados alguns direitos aos condôminos, presentes no artigo 1.335, caput, do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, online), como também deveres, nota-se a literalidade do artigo:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;
- III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite" (BRASIL, 2002, online).

A teoria da propriedade integral ou total adotada pelo sistema pátrio diz que o condômino tem a faculdade de

exercer todo o seu direito de usar, fruir e livremente dispor de suas unidades. Tal disposição reside no artigo 1.335, inciso I do Código Civil, afirmando que "[...] são direitos do condômino: usar, fruir e livremente dispor das suas unidades [...]" (BRASIL, 2002, Online).

Tal direito só é balizado pelos princípios basilares do direito civil, sendo eles o princípio da boa-fé, os bons costumes e a função social da propriedade, não se esquecendo do direito de vizinhança e afins.

O artigo 1.335, inciso segundo, do código civil de 2002, elenca mais um direito do condômino, sendo ele "[...] usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; [...]" logo vemos que é totalmente plausível que os condôminos utilizem e tenham livre acesso as áreas comuns, como por exemplo o pátio ou até mesmo a churrasqueira do condomínio, se sanado deste direito, a vítima desta supressão pode até mesmo impetrar uma ação de reintegração de posse, conforme jurisprudência pátria, vejamos:

Condomínio. Ação de obrigação de não fazer, uso de box de garagem para fins de depósito de objetos. Destinação específica do espaço para o estacionamento de veículos, conforme a convenção condominial. Necessidade de respeito à destinação da área. Aplicação do disposto no art. 1.335, inciso II, do Código Civil. Eventual uso indevido do espaço por outros condôminos. Circunstância que não abona a conduta da ré, cabendo-lhe, no máximo, representar ao Síndico para que adote as medidas necessárias com vistas ao respeito da disposição contida na Convenção. Sentença mantida. Apelo improvido (TJSP, Apelação com Revisão 520.521.4/4, Acórdão 3570512, Santos, 3.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 11.11.2008, DJESP 15.05.2009).

Outro direito inerente ao condômino, presente está no terceiro inciso do artigo estudado, ao dizer "[...] votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite [...]" (BRASIL, 2002, online), é fácil compreender que este direito está condicionado à fidelidade do condômino em honrar com os seus compromissos junto às parcelas do condomínio, se cumprir com este requisito terá o direito de participar e votar nas assembleias condominiais.

Como tudo é uma via de mão dupla, não há somente direitos, para tanto o artigo 1.336 e incisos do código civil (BRASIL, 2002, online), ao qual diz:

Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de

até dois por cento sobre o débito. § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa (BRASIL, 2002, online).

O condômino dentre muitos outros deveres deve arcar com os com suas mensalidades junto ao condomínio, contribuindo com as despesas na medida de sua quota parte dentro do condomínio, mas veio uma lei sob o n.º 10.931/2004 alterando e trazendo uma certa novidade, introduzindo que cada um deve arcar na medida de suas participações, por exemplo o dono da cobertura, por ter uma extensão territorial maior deve arcar com seus deveres mormente.

Em continuação dos deveres, o condômino em hipótese alguma deve alterar a fachada do bem, ou seja, não deve realizar nenhuma obra que modifique a integralidade do bem. Não se pode falar que este dever foi violado se a obra trazer melhorias ao bem, ou venha facilitar as relações entre os condôminos. Mas não se trata apenas de obras, é violado que o condômino altere a pintura ou a decoração do condomínio. Logo presume-se não pode ser realizado nada que venha descaracterizar o bem partilhado.

2 MULTIPROPRIEDADE

Para melhor entendimento deste novo instituto de condomínio, cabe preliminarmente conceitua-lo, para a melhor compreensão do mesmo.

2.1 Conceito

A maneira mais simples de conceituar o instituto da multipropriedade, é usar as palavras do precursor do tema no Brasil, veja-se o que diz TEPEDINO (1993, p. 1), em sua obra 'Multipropriedade Imobiliária':

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 desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social.

Ainda que seja TEPEDINO quem primeiro falará sobre o assunto, sua conceituação não foi totalmente acolhida no ordenamento legal, sendo que o célebre doutrinador aduziu a possibilidade da Multipropriedade tanto em bens imóveis, quanto nos móveis. Entretanto, a lei 13.777/2018 apenas ofereceu a possibilidade desta espécie de condomínio aos bens imóveis, vejamos o artigo 1.358-C do Código Civil pátrio:

Art.1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de

um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada (BRASIL, 2002, Online).

Ainda que o professor Tepedino tenha sido um tanto quanto abrangente demais, no que se refere a espécie de bens que poderiam ser submetidos por esta forma de condomínio, no demais acertou na totalidade o intuito da Multipropriedade, a qual foi agasalhada pelo legislador.

Observa-se que tanto a lei, quanto a doutrina, são uníssonas em dizer que cada multiproprietário tem seu direito adquirido em sua totalidade e de forma vitalícia, também são conformes em dizer que cada um dos proprietários tem sua exclusividade para usar e gozar, integralmente, do bem naquele tempo pré-determinado.

A multipropriedade se diferencia do condomínio tradicional, já explicado outrora neste trabalho, no quesito que no condomínio tradicional todos detêm o mesmo poder no mesmo período de tempo, já no regime de multipropriedade, todos detêm o poder sobre o imóvel, entretanto na medida da sua fração ideal e apenas no período que fora determinado anteriormente.

2.2 A origem da multipropriedade

É difícil dizer quando o homem deixou de ser nômade, mas é certo que foi nesse momento que a propriedade nasceu. Quando o homem necessitou tirar o proveito da terra e quis estabelecer uma residência fixa, nasce a propriedade.

Os relatos mais antigos que a história se presta em eternizar nos livros, foi na época do império romano, onde os generais e demais veteranos de guerra recebiam terras, como forma de pagamento de seus serviços prestados. Constituindo ali seu *pater familiae*, tendo consequentemente um poder absoluto e indisponível sob aquela propriedade, visão esta que adentrou a idade das trevas, conforme bem leciona o professor GROSSI (1992, p. 31-32) em uma de suas lições, vejamos:

O poder ideológico do detentor da propriedade, ainda nos primórdios da civilização humana, fica evidente com o surgimento dos clãs religiosos, época em que a figura do chefe de família (depois, *pater familias* para o Direito Romano) tem destaque e liderança sobre as demais pessoas fixadas em um território. Tanto o Império grego como o Império romano implicaram a eventual liderança ideológica e, posteriormente, econômica ao conceito de propriedade, trazendo os juristas romanos à tona o conceito de direito de propriedade como algo absoluto, indisponível, quase uma garantia fundamental do indivíduo. Interessante notar que a visão da propriedade como algo absoluto passa incólume também durante o período da Idade Média, quando o direito de propriedade é mantido inclusive como condição de manutenção da divisão social, havendo uma concentração imobiliária nas mãos de poucos que detinham certo poder social sobre os demais indivíduos.

Na idade média, com o nascimento dos feudos, podemos notar a existência, ainda que prematura, de um novo conceito dentro da propriedade, o instituto da posse. Uma vez que o proprietário da terra, agora chamado de senhor feudal, cedia a posse de pedaços de terra, cessão está que era taxada com impostos abusivos.

Entretanto, conforme bem, trata COSTA em sua obra, (COSTA, 2003, p.38), não mais se tratava de um direito exclusivista pois, ainda que utopicamente, o senhor feudal dava a liberdade para o seu servo trabalhar/viver em sua terra e ter certa autonomia de vontade dentro desta propriedade, deste que esta vontade estivesse de acordo com os desígnios do senhor do feudo. Assim sendo, não há como negar que se vê um resquício da ideia de condomínio.

Avançando para a Idade Moderna, com os Iluministas se manifestando sobre todos os aspectos da sociedade, estes não poderiam ficar de fora da propriedade, surge então duas vertentes, a jusnaturalista que era defendida por John Locke, Hobbes que ao ser citado por WEFFORT (1986, p. 53), disse:

Locke defende como direitos naturais do homem, inerentes à sua própria condição e independentemente do poder soberano, a Liberdade e a Propriedade. Em sua obra Segundo Tratado sobre o governo, sustenta que o Estado tem origem em um contrato realizado entre os homens, através do qual deixariam de viver em seu estado natural, passando ao Estado Social tendo em vista, principalmente, a preservação da propriedade.

Logo, Locke queria um direito fundamental e individual para que fosse positivada a propriedade, antes mesmo do Estado, onde a este caberia apenas anuir. A segunda vertente foi a contratualista, defendendo a propriedade como um fruto advindo da racionalidade do homem, legitimada por Hobbes que ao ser citado por WEFFORT (1986, p. 53), disse:

Para Hobbes, a origem do estado e/ou da sociedade está em um contrato – os homens viveriam naturalmente sem poder e organização – que somente surgiria depois de um pacto firmado por eles, estabelecendo as regras de convívio social e de subordinação política. Essa é a visão do contratualismo, ou seja, a organização política da sociedade e do estado.

Com o início da Revolução Francesa no ano de 1789, com a queda da Bastilha e posteriormente com a instituição e positividade dos direitos de primeira geração, liberdade, igualdade e fraternidade, o direito da propriedade ficou por muito tempo sendo absoluto, imprescritível e inalienável. O absolutismo deste direito só fora ser superado anos depois com o surgimento da função social da sociedade, conforme bem explica o doutrinador SILVA (2007, p. 117), que em sua obra diz:

O caráter absoluto do direito de propriedade, na concepção da Declaração Universal dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 (segundo a qual seu exercício não estaria limitado senão na medida em que ficasse assegurado aos demais indivíduos o exercício de seus direitos) foi sendo

superado pela evolução, desde a aplicação da teoria do abuso do direito, do sistema de limitações negativas e depois também de imposições positivas, deveres e ônus, até chegar-se à concepção de propriedade como função social, e ainda à concepção de propriedade socialista, hoje em crise.

Com o advento da Revolução Industrial (1760 – 1840), a propriedade começou a ser por si só uma fonte inigualável de renda, pois, conforme bem explica FRANZONI, ela gerava capital somente por existir. Com isso, a classe burguesa ascendeu no cenário mundial, uma vez que ficava cada vez mais rica apenas com o fato de ter uma propriedade, o que ocasionou o surgimento das mais variadas espécies de constituições, só então o direito da propriedade passou a ter um cunho social, muito bem fala acerca do tema o professor MIRANDA (2000, p. 523), ao dizer:

Nas constituições liberais, como se sabe, ele (o direito de propriedade) surge a par da liberdade e da segurança como componente da sua ideia de direito; ou é considerado uma liberdade tão cuidadosamente protegida como as restantes. Já em constituições de tendências sociais, ainda quando não se dissocia dos direitos fundamentais, fica condicionado por outros interesses e valores da ordem econômica e posto a serviço de uma função social. E nas constituições do tipo soviético fica reduzida aos bens que dele positivamente podem ser objecto e reduzido na sua força preceptiva perante a lei e a administração.

Avançando para a Carta Republicana Brasileira de 1891, observa-se que a propriedade ainda tinha um caráter individualista, ao tratar em sua plenitude, contendo uma única exceção que era o direito de desapropriação.

Tomando por base as lições de SOARES, vê-se que na constituição brasileira de 1934, a qual disse que tal direito não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo. Em 1946, com uma nova carta magna, podemos avançar um pouco mais e nos deparar com o texto constitucional dizendo que o uso da propriedade está condicionado ao bem-estar social. Entretanto, apenas na constituição brasileira de 1967, há uma positivação da função social da propriedade.

Somente com o surgimento do estado democrático de direito em 1988, com a promulgação da constituição vigente atualmente, o direito à propriedade foi elevado a fundamental, estando presente no artigo 5º, caput, da Constituição Federal de 1988:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (BRASIL, 1988, online).

Entretanto, condicionou a propriedade a sua função social, evidenciando claramente que a propriedade deixou de ser um direito absoluto, como se pode ver no inciso XXIII, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988, onde diz "XXIII – a

propriedade atenderá a sua função social" (BRASIL, 1988, online).

Outrossim, a propriedade não se trata apenas de direito fundamental, como também é um dos princípios da ordem econômica, segundo o artigo 170, incisos II e III, da Constituição Federal de 1988, veja-se:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II – Propriedade privada; III – Função social da propriedade;" (BRASIL, 1988, online).

Assim sendo, o conceito de propriedade saltou de algo absolutista, para ter sua função social, sendo ultrapassada a ideia de que a propriedade deve dar lucro, ou seja, deve auxiliar somente o seu proprietário imediato, na realidade ela deve ir além e auxiliar todo um coletivo, sendo que a forma mais objetiva de cumprir a sua função social é influenciando diretamente na economia.

Foi nesse espírito que entremeio a crise econômica, originada pela queda do preço do barril do petróleo, em decorrência do descobrimento da reserva de petróleo no Golfo Pérsico, na década de 60, que a França na ânsia de movimentar a sua economia com a construção civil e o turismo, criou o instituto da multipropriedade imobiliária, que à época era denominada multipropriété, que em tradução livre significa "tempo compartilhado", posteriormente deteve vários nomes no mesmo sentido.

Sobre a gênese da multipropriedade, muito bem leciona a professora MARGARIDA (2018, *online*), que diz:

No mercado hoteleiro, criou-se a multipropriedade imobiliária e a inovação veio através do Timesharing e do Fractional, conceitos já consolidados nos Estados Unidos e países europeus. O diferencial entre eles está na natureza de ambos, uma vez que Fractional está relacionado ao direito real, enquanto o Timesharing trata de direito contratual. No Fractional, a pessoa é detentora de uma fração da propriedade, ou seja, possui o título do bem e todos os direitos inerentes a este, podendo vendê-la a qualquer tempo e lucrar com a sua eventual valorização. Os multiproprietários, podem, portanto, dividir as despesas e custos do bem conforme a sua utilização e podem ainda estipular uma taxa de arrecadação periódica para cobrir os custos fixos. Este modelo de propriedade compartilhada permite acessibilidade a empreendimentos de grande porte, sem disponibilizar um elevado volume financeiro, o contrário de aquisição da propriedade full. Desta forma, ao adquirir a propriedade, o direito de uso, ainda que regulado em sistema de rodízio com os demais proprietários é eterno. Em sentido oposto, tem-se o Timesharing, onde adquire-se somente "unidades de tempo" que garantem direito de uso do bem por tempo pré-fixado. Ou seja, geralmente, trata-se de relação consumerista, pois o usuário não detém, de fato, uma fração ideal do bem, mas somente o direito de hospedagem em determinada janela temporal,

conforme contrato de prestação de serviço com prazo de vigência pré-estabelecido. Assim, no Fractional há aquisição da propriedade imobiliária, com o registro junto a matrícula do imóvel, onde o comprador torna-se dono da fração adquirida, com todos os ônus e bônus que envolvem uma propriedade, enquanto que no Timesharing há uma prestação de serviço de longo prazo, enquadrada como relação consumerista onde não há aquisição de propriedade, mas apenas cessão do direito de uso, em caráter temporário.

A autora faz uma distinção entre o Time-Sharing e o Fractional, ou multipropriedade, entretanto cabe salientar que despontado na Florida, o Time-Sharing atualmente pode ser regido tanto como direito real, como apenas direito de uso e gozo, tendo assim uma ambiguidade em sua natureza jurídica.

2.3 Natureza Jurídica

Segundo TEPEDINO, em decorrência do instituto da multipropriedade ser uma aplicação estrangeira, fez com que no Brasil houvesse alguns modelos diferenciados, visto que foi adaptado para se enquadrar em nossa realidade. Sendo elas a Multipropriedade Hoteleira e imobiliária, a Multipropriedade societária e a multipropriedade de direito real sobre coisa alheia.

A multipropriedade societária foi uma das primeiras formas existentes, nascendo em 1986 na França, esta vertente dizia que cada multiproprietário é sócio do outro, ou seja, cada um detém seu título sobre o imóvel.

Sendo assim, a real proprietária do bem é uma sociedade anônima, já o direito de cada multiproprietário está vinculado a uma ação, ou qualquer título que positive a sua condição de acionista do bem.

Conforme bem diz TEPEDINO em sua obra ao tratar deste tipo de multipropriedade, "pela qual se constitui uma sociedade, proprietária do empreendimento, da qual os adquirentes se tornam sócios, conferindo-lhes o direito de utilização periódica de certa unidade" (TEPEDINO, 1993, p. 1).

Nesta condição ele poderá usufruir do patrimônio da empresa, não havendo transmissão de domínio, sendo um direito muito mais obrigacional que real, carecendo de segurança jurídica.

Já multipropriedade real, a qual foi pioneiramente adotada por Portugal, o coproprietário já detinha direitos reais sobre o imóvel, segundo FERNANDES, o direito português tratava-se de um direito de usar a unidade de alojamento, com um fim turístico ou habitacional, anualmente previamente pago uma quantia em dinheiro, sendo um direito perpétuo constituído pela escritura pública, devidamente registrado no seu registro de imóvel.

Assim sendo, o imóvel continua tendo seu dono a responsabilidade sobre o imóvel, apenas o multiproprietário que iria deter o direito de usufruir do bem no tempo determinado, tendo também que arcar com as despesas decorrentes do bem, se previamente acertado.

No entanto, a forma que mais interessa é a multipropriedade imobiliária, uma vez que nesta encontram-se os verdadeiros direitos reais, sendo que as frações de

tempo são regidas pelo regime de condomínio com direito de uso e gozo perpétuo e exclusivo.

Nesta modalidade, vemos duas espécies sendo elas: a adotada pela lei número 13.777/2018, vigente no Brasil, a qual possibilita a outorga de direitos reais, desde que seja está vinculada a um período de tempo específico e pré-determinado. E a segunda, a qual não estipula um tempo e sim vigora o livre compartilhamento do imóvel.

2.4 Dos princípios norteadores da multipropriedade

Mediante as divergências dos doutrinadores retrógrados, o regime de condomínio em multipropriedade conquistou seu lugar entremeio os direitos reais, uma vez que descansa nas bases principiológicas dos direitos reais. Sendo eles a função social, tipicidade, vedação ao abuso de direito e boa-fé.

2.4.1 Função social da propriedade

Com a constituição de 1988, a função social da propriedade foi elevada a um novo patamar, ou seja, um princípio outrora tímido e deslocado, agora teria a força constitucional, promovido a um direito fundamental elencado no artigo 5º, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, vejamos:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;" (BRASIL, 1988, online).

Mas no momento onde a constituição federal de 1988, realmente conceitua o que é função social está nos parágrafos segundo e quarto do artigo 182, veja-se:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (...) § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (...) § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (BRASIL, 1988, Online).

Basicamente, a propriedade deve seguir sua função social pois não mais a propriedade é vista pelo prisma privatista, deve-se analisar requerendo o desenvolvimento em prol da sociedade, um dever jurídico do proprietário em agir visando o interesse coletivo. Logo, não mais agimos pelo indivíduo e sim pelo coletivo, agora a função social é parte de todo o contexto da propriedade privada.

A função social propriamente dita não deve se desvincular do regido por todo ordenamento civil pátrio, entretanto não deixa de ser um conceito aberto e indeterminado, dificultando sua conceituação.

Não sendo possível trazer ao certo a conceituação de função social, deve-se citar o doutrinador que mais perto chegou desta conceituação, sendo ele DUGUIT, dizia ele que todo proprietário de um bem deveria se comportar e ser considerado, como alguém que realiza uma função, ou seja, dá uma finalidade objetiva à coisa. GOMES (2008, p. 129) em uma de suas obras, citou:

Estabelecidas essas premissas, pode-se concluir pela necessidade de abandonar a concepção romana da propriedade para compatibilizá-la com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, adotando-se, como preconiza André Piettre, uma concepção finalista, a cuja luz se definam as funções sociais desse direito. No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse dos não-proprietários. Quando tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito, que não se confunde com a política das limitações específicas ao seu uso. A despeito, porém, de ser um conceito geral, sua utilização varia conforme a vocação social do bem no qual recai o direito – conforme a intensidade do interesse geral que o delimita e conforme a sua natureza na principal *rerum* diviso tradicional. A propriedade deve ser entendida como função social tanto em relação aos bens imóveis como em relação aos bens móveis. A concepção finalista apanha a propriedade rural, em primeiro lugar, porque a terra era até poucos tempos atrás o bem de produção por excelência e a empresa, que é o seu objeto na propriedade produtiva da sociedade industrial, bem como, embora sem a mesma eficácia, os valores imobiliários. Não se trata de uma posição apriorística, mas sim de uma posição de rigor lógico com “o conceito de função social que polariza a propriedade para a realização de finalidades ou objetivos sociais”. Não me parece, com efeito, como entende Barcelona, que a função social da propriedade se resolva em uma atribuição de competência ao legislador para intervir na relação entre o sujeito e o objeto do direito real e na qualificação das causas que justificam a intervenção. Essa política intervencionista compreende técnicas que encontram apoio na necessidade de defender os chamados interesses difusos, como é o caso da proteção ao ambiente, ou de restringir certas faculdades do domínio até o ponto de desagregá-las, como já aconteceu, em algumas legislações, com o direito de construir. Essas técnicas também são aspectos da modernização do direito de propriedade, mas aspectos distintos de sua

concepção finalística, limitações, vínculos, ônus comprimem a propriedade porque outros interesses mais altos se alevantam, jamais porque o proprietário tenha deveres em situação passiva característica.

Sendo assim, deve-se observar que a função social do direito de propriedade deve ser respeitada, mais amplamente pelo seu cunho político, uma vez que presente como direito fundamente em nossa carta magna.

Embora, vejamos que está presente a função social não só com a questão de um direito político, mas sim uma forma de movimentar a economia e promover um desenvolvimento local, socializando a propriedade com a sociedade, assim este princípio se um dos mais importantes para disciplinar os direitos reais.

Consequentemente, a multipropriedade veio senão para dar uma maior amplitude ao leque da função social, pois uma casa de campo, por exemplo, que outrora só era utilizada uma vez ao ano nas férias da família, agora poderá ser utilizada durante vários períodos de férias, uma vez que várias famílias a utilizaram.

2.4.2 Tipicidade

Este princípio é de suma importância, pois traz segurança jurídica aos direitos reais, vez que se trata de direitos muito importantes onde não é admissível nenhuma vulnerabilidade, não sendo raras as vezes que trata da moradia do indivíduo, segundo leciona o professor STOLZE ((STOLZE, 2019, p. 64) em sua obra, vejamos:

A ideia fundamental é a de que somente podem existir direitos reais se decorrentes de previsão legal correspondente. Ou seja, há uma reserva legal, que não admite flexibilização pela autonomia da vontade, para a criação de direitos reais. Essa característica merece ser levada a princípio, pois é uma ideia estruturante de todo o sistema brasileiro de direitos reais. Uma exceção a essa ideia subverteria o sistema, retirando muito da segurança e estabilidade que se pretende ter nesse campo.

O outrora, ensinava-se equivocadamente que o rol presente no artigo 1.225 do código civil era taxativo, entretanto muito equivocadamente, pois para a configuração de um direito real é preciso apenas que seja previsto em lei, não necessariamente no código civil. Mais uma vez, pode-se utilizar as palavras do professor STOLZE (STOLZE, 2019, p. 67):

Em síntese, os direitos reais são típicos, pois derivam da lei, mas não se pode dizer que o rol do art. 1.225 é taxativo, esgotando todos os direitos reais, pois poderá haver outros previstos em normas legais diversas do nosso ordenamento.

Estar previsto em lei esparsa, não tira a seguridade do direito, pois segue a linha de positividade, que é o espírito e o fim almejado pelo princípio da tipicidade.

Veja-se o que fora decidido no Recurso Especial de número 1546165/SP, jugado pela terceira turma do Superior Tribunal De Justiça em 26/04/2016:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2016, Online).

Cabe ressaltar, que há um imenso abismo entre taxatividade e tipicidade. Quando algo se debruça a ser taxativo, este não comporta dilações. Já quando algo que segue os ditames da tipicidade, apenas deve estar escrito/positivado em alguma lei.

Logo, se o condomínio em multipropriedade está previsto em lei federal, que alterou o código Civil de 2002, este instituto cumpre os requisitos de tipicidade para se tornar um direito real.

2.4.3 Publicidade

Não seria razoável que um direito real fosse escondido ou secreto, o que faz imprescindível a sua publicidade em massa, pois toda a sociedade tem o direito de saber quais direitos os convém e quais estão a sua disposição para melhor vida em coletividade.

Um meio a qual se alcança essa publicidade é, no caso de bens imóveis, por intermédio do registro público, conforme rege o artigo 1.227, caput, do Código Civil de 2002:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código (BRASIL, 2002, Online).

Já nos bens móveis, a publicidade é alcançada com o ato da tradição, não sendo transferida sua propriedade antes desta, é o que institui o artigo 1.226, caput, e 1.267, caput do Código Civil de 2002. Veja-se:

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição. Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição." (BRASIL, 2002, Online).

Logo, mediante todos esses atos instituídos pela lei, vê-se que a publicidade tem o cunho de trazer uma segurança definitiva, visto que pode-se investigar se o imóvel traz consigo alguma sequele gravada em si ou até mesmo definir o momento em que o negócio jurídico tornou-se perfeito e acabado, podendo ir além e dar a garantia de propriedade para o seu adquirente. Sendo ilógico o sigilo ante todas essas garantias que seriam suprimidas.

STOLZE diz em sua obra que todos os direitos capitulados no artigo 1.228, caput, do Código Civil são apenas desdobramentos do princípio da publicidade, já GONÇALVES (2018, p. 31) eleva este princípio a um caráter nunca visto outrora, vejamos:

No direito pessoal o vínculo se refere a uma pessoa. Até mesmo quando se visa a alcançar uma coisa que deve ser prestada pelo devedor, o que se encontra em primeiro plano não é a coisa, mas sim o devedor. Se este transferi-la a terceiro, o credor não terá outro recurso senão cobrar do devedor perdas e danos. Não pode reivindicá-la do terceiro que a adquiriu, tendo de se contentar com a indenização a ser reclamada do devedor. No direito real, todavia, a pessoa deste se existe, é secundária ante a primordial importância da res. É com esta que o vínculo jurídico se apega, de tal sorte que o titular do direito pode perseguir a coisa, onde quer que ela se encontre, seja quem for o devedor. A aderência do direito real à coisa não é senão a constatação do fato de que o direito real permanece incidindo sobre o bem, ainda que este circule de mão em mão e se transmita a terceiros, pois o aludido direito segue a coisa (jus perseguendi), em poder de quem quer que ela se encontre. Em consequência, a tutela do direito real é sempre mais enérgica e eficaz que a do

direito de crédito. Tal princípio é encontrado no art. 1.228 do Código Civil, que faculta ao proprietário usar, gozar e dispor da coisa, e reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, bem como nos diversos direitos reais, de acordo com a função desempenhada por cada qual.

Sendo assim, este é o motivo da multipropriedade ter a obrigação de ser gravado na matrícula do imóvel cada multiproprietário, bem como a sua quota parte temporal a qual desfrutara de seu direito sobre a propriedade.

2.4.4 Abuso de Direito

A utilização do seu imóvel não deve, em momento algum, ferir o próximo. Se o exercício de uso e gozo do seu imóvel ferir outrem, neste caso se está incorrendo em um abuso de direito. O parágrafo segundo do artigo 1.228 é claro ao dizer:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. (...) § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem" (BRASIL, 2002, Online).

Entretanto, o professor STOLZE acompanhando a doutrina majoritária diz que o legislador errou no final do artigo, uma vez que não é preciso a intenção de prejudicar outrem, apenas a mera conduta prejudicial já caracteriza o abuso de direito, embasando seu pensamento tanto nas disposições do artigo 187, caput, do Código Civil quanto no Enunciado n.º 414, da V Jornada de Direito Civil, os quais serão transcritos a seguir:

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Enunciado n.º 414, V Jornada De Direito Civil: A cláusula geral do art. 187 do Código Civil tem fundamento constitucional nos princípios da solidariedade, devido processo legal e proteção da confiança, e aplica-se a todos os ramos do direito" (BRASIL, 2002. Online).

Assim sendo, no momento em que cada multiproprietário estiver exercendo seu direito sobre o imóvel, não deve abusar deste, nem prejudicar os seus semelhantes.

2.4.5 Boa-fé objetiva

Não estando presente apenas nas relações de direitos reais, nem mesmo estando preso ao direito civil, mas estando sim em todo o ordenamento pátrio, sendo mais friamente estudada nas relações contratuais.

Mesmo havendo dois tipos de boa-fé, a subjetiva e a objetiva, na seara dos direitos reais deve-se adotar mais amplamente a boa-fé objetiva, pois ainda que não haja a positivação de uma regra a ser seguida, é preciso um mínimo

de ética e moral nestas relações. Quem melhor definiu a boa-fé objetiva foi HIRONAKA, citada por STOLZE (2019, p. 75) em sua obra:

A mais célebre das cláusulas gerais é exatamente a da boa-fé objetiva nos contratos. Mesmo levando-se em consideração o extenso rol de vantagens e de desvantagens que a presença de cláusulas gerais pode gerar num sistema de direito, provavelmente a cláusula da boa-fé objetiva, nos contratos, seja mais útil que deficiente, uma vez que, por boa-fé, se entende que é um fato (que é psicológico) e uma virtude (que é moral). Por força desta simbiose – fato e virtude – a boa-fé se apresenta como a conformidade dos atos e das palavras com a vida interior, ao mesmo tempo que se revela como o amor ou o respeito à verdade. Contudo, observe-se, através da lição encantadora de André Comte-Sponville, que a boa-fé não pode valer como certeza, sequer como verdade, já que ela exclui a mentira, não o erro.

Ao analisar a boa-fé nos direitos reais, é inimaginável que ela não estivesse presente no instituto da multipropriedade, pois os multiproprietários vão exercer seus direitos sobre o mesmo bem, não podendo um agir de má-fé para com o outro.

2.5 Positivação da multipropriedade

O legislador ante divergências nos julgamentos de causas anteriores, se antecipou e positivou no seguinte.

Com o grande impasse durante o julgamento do Recurso Especial 1.546.165-SP, o qual se passou antes do nascimento da Lei número 13.777/2018, havia duas posições. Sendo uma que defendia o princípio da taxatividade, dizendo que a multipropriedade não poderia ser um direito real pois não estava positivada no artigo 1.225 do Código Civil de 2002, pois, segundo os defensores desta tese, não se poderia criar um direito real, por decorrência de uma convenção privada.

Noutro vértice se encontra o segundo posicionamento, que não se prendia a estes termos, falando que o direito real decorria dos direitos exercidos pelos multiproprietário, sendo a única diferença que estes direitos seriam exercidos durante um tempo específico.

Neste ânimo foi editado o informativo jurisprudencial de número 0589, ao qual diz:

DIREITO CIVIL. INVALIDADE DA PENHORA SOBRE A INTEGRALIDADE DE IMÓVEL SUBMETIDO A TIME SHARING. É inválida a penhora da integralidade de imóvel submetido ao regime de multipropriedade (time-sharing) em decorrência de dívida de condomínio de responsabilidade do organizador do compartilhamento. Na espécie, reconhece-se que a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária bem mais se compatibiliza com a de um direito real. Isso porque, extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se

reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. Não se vê como admitir, no contexto do CC/2002, óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. Primeiro, porque o vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Segundo, porque com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. REsp 1.546.165-SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, por maioria, julgado em 26/4/2016, DJe 6/9/2016 (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2020, Online).

Este informativo foi baseado no julgado em que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual deferiu a penhora na totalidade do bem, entretanto o Superior Tribunal de Justiça entendeu que a penhora deve se dar no limite da quota parte do devedor pois cada multiproprietário detém todos os direitos reais, uma vez que tem um vínculo jurídico.

2.5.1 Da instituição da multipropriedade

A instituição da multipropriedade se dará somente entre vivos, ou excepcionalmente por disposições de última vontade, entretanto deverá ser devidamente registrada no cartório de registro de imóveis competentes, sendo que é imprescindível que conste o período de tempo a ser exercido por cada um dos multiproprietários.

Veja-se o artigo 1.358-F, *in verbis*:

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo (BRASIL, 2002, Online).

Sendo que também podem ser estipuladas demais cláusulas que forem mais convenientes aos multiproprietários.

2.5.2 Dos direitos e obrigações de cada multiproprietário

O legislador foi claro ao falar sobre os direitos que cada multiproprietário teria, em deixar aberta a possibilidade de serem criados novos direitos, desde que estejam na constituição da convenção do condomínio de multipropriedade.

Também foi assim a questão dos deveres, onde podem livremente ser instituídos novos deveres além dos que já previstos no artigo 1.358-J e incisos, do Código Civil de 2002.

No que for omissa a convenção, reger-se-á o disposto no código civil, mais especificamente no que se refere aos condomínios e aos direitos reais.

2.5.3 Da transferência da multipropriedade

A transferência é totalmente possível, desde que realizada nos ditames do artigo 1.358-L e parágrafos do Código Civil de 2002.

Interessante observarmos que não é necessário a anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, por se tratar de direito pessoal, esta pode se dar interpartes e terá efeitos a terceiros, na forma do Código Civil pátrio vigente.

2.5.4 Da administração da multipropriedade

Assim como no condomínio edilício temos a figura do síndico, no regime de Multipropriedade também há um administrador que será indicado no ato da convenção ou instituição da multipropriedade ou até mesmo poderá ser indicado na assembleia dos condôminos.

Este administrador terá a responsabilidade sobre todas as instalações, equipamentos e mobiliários conforme o artigo 1.358-M, caput, Código Civil de 2002, *in verbis*:

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos. (BRASIL, 2002, Online).

Sendo assim, o administrador é uma figura de suma importância, o qual deve responder por todos os atos decorrentes da propriedade.

CONCLUSÃO

Com a leitura da presente obra, nota-se que a evolução da sociedade, juntamente com a necessidade do ser-humano de estabelecer residência própria, fez com que originasse o nascimento da propriedade.

Posteriormente, o crescimento da população forçou com que cada vez mais os indivíduos se aproximassem, inevitavelmente começaram a dividir os mesmos bens, sendo eles móveis ou imóveis, nascendo o condomínio, agora em um passo além, estas pessoas dividem o tempo sobre aquele imóvel, logo, são condôminos de tempo.

Após o esclarecimento de todos os conceitos acerca da multipropriedade, o que fora o intuito deste estudo, pode se concluir que tal instituto permite que um imóvel cumpra melhor sua função social, uma vez que não mais fica parado por ausência de uso. Cabe ressaltar que a multipropriedade deve ser vista como como direito real.

Entretanto, o maior reflexo é a evolução da sociedade, movimentando e reaquecendo o mercado imobiliário e consequentemente fazendo circular riqueza na economia nacional e permitindo também a elaboração de projetos mais luxuosos por um custo menor.

Ademais, com a regulamentação da lei n.º 13.777/18, obteve-se maior segurança jurídica, uma vez que antes da publicação desta normativa, tais negócios jurídicos já eram realizados, mesmo que sem a tutela estatal. Assim sendo a lei estudada fora de uma importância inestimável, podendo ser citada como um marco na legislação imobiliária da República Federativa do Brasil.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Código civil**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.
- BRASIL. **Código penal**. Vade mecum acadêmico de direito rideel. 29. ed. São Paulo: Rideel, 2019.
- BRASIL. **Lei 13.105**, de 16 de março de 2016. Código de processo civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20152018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 28 out. 2019.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Habeas-corpus no 181.636-1**, 6 Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Brasília, DF, 6 de dezembro de 1994. Lex: jurisprudência do STJ. Disponível em: <http://www.endereço.dosite>. Acesso em: 01 jan. 2020.
- BRASIL. Superior Tribunal De Justiça. **Recurso Especial nº 1546465/SP**. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=MULTIPROPRIEDADE&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 22 jun. 2020.
- BRASIL. Superior Tribunal De Justiça. Informativos de jurisprudência. **Informativo n.º 0589**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo?acao=pesquisar&livre=MULTIPROPRIEDADE&operador=mesmo&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 22 jun. 2020.
- BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Consulta jurisprudencial. 11ª Câmara Cível. **Autos nº 18327-45.2018.8.16.0000**. Disponível em: <http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000006710631/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0018327-45.2018.8.16.0000#>. Acesso em: 24 jun. 2020.
- COSTA, Cássia Celina Paulo Moreira da. **A Constitucionalização do Direito de Propriedade Privada**. Rio de Janeiro: América Jurídica, 2003.
- DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.
- DUGUIT, Léon apud GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil: Parte Especial**. Coord. Antônio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. V. 15: Direito das Coisas
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, v. 5**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. v. 5.
- GROSSI, Paolo. **La propiedad y las propiedades: un Análisis Histórico**. Madrid: Editorial Civilitas, 1992.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.
- MARGARIDA, Mônica Paula. **Fractional X Timesharing**. Disponível em: <http://revista.turismocompartilhado.com.br/2018/06/25/fractional-x-timesharing-e-a-usufruario-da-propriedade-por-monica-paula-margarida/>. Acesso em: 19 jun. 2020.
- MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1961.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.
- MIRANDA, Jorge. **Manual de Direito Constitucional**. Direitos Fundamentais Volume 3, Portugal: Coimbra Editora, 2000.
- MONTEIRO, Washington De Barros. **Curso De Direito Civil**. V. 3. São Paulo.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993.
- SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à Constituição**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2007.
- TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4: direito das coisas**. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.
- TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2011.
- VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao novo Código Civil**. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. XVI: Dos direitos reais.
- WEFFORT, Francisco C. **Os clássicos da Política**. 12. ed. São Paulo: Ática, 1986.