

ESCOLA DE DIREITO DE SÃO PAULO FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS

ALICE BAGNATO ZALAF

**A QUALIFICAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE: UMA COMPARAÇÃO
ENTRE A LEI 13.777 DE 2018 E O RESP 1.546.165 DE 2016**

SÃO PAULO-SP
2020

ESCOLA DE DIREITO DE SÃO PAULO FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS

ALICE BAGNATO ZALAF

**A QUALIFICAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE: UMA COMPARAÇÃO
ENTRE A LEI 13.777 DE 2018 E O RESP 1.546.165 DE 2016**

Trabalho apresentado à banca examinadora da Escola de Direito de São Paulo Fundação Getúlio Vargas como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Professor Osny da Silva Filho

SÃO PAULO-SP
2020

ALICE BAGNATO ZALAF

**A QUALIFICAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE: UMA COMPARAÇÃO
ENTRE A LEI 13.777 DE 2018 E O RESP 1.546.165 DE 2016**

Trabalho apresentado à banca examinadora da Escola de Direito de São Paulo Fundação Getúlio Vargas como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Professor Osny da Silva Filho

São Paulo, __ de _____ de 2020.

BANCA EXAMINADORA

Resumo

O objetivo deste trabalho é comparar a qualificação da multipropriedade na Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018 com o Recurso Especial 1.546.165-SP, *leading case* sobre o tema julgado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) em 2016. O caso dizia respeito a penhora de um imóvel em regime de multipropriedade. A qualificação jurídica da multipropriedade estabelecida sobre ele era fundamental para definir sua procedência. Ao qualificar a multipropriedade como um direito real, o STJ negou provimento ao recurso. A Lei de 2018, no entanto, apresenta a multipropriedade como modalidade de condomínio de direito real de propriedade fracionado no tempo, com diferentes consequências jurídicas. Portanto, o foco do trabalho de curso é identificar quais questões decorrem da qualificação da multipropriedade como direito real, direito obrigacional ou condomínio, bem como, analisando a Lei 13.777/2018, verificar se a referida lei teve como base as discussões realizadas no STJ e se, ao final, a mesma resolve os pontos controvertidos mencionados pelos ministros em seus respectivos votos.

Palavras chave: multipropriedade imobiliária; direitos reais; direitos obrigacionais; condomínio.

Abstract

The purpose of this thesis is to compare the qualification of time-sharing in Law 13,777 of December 20, 2018 with Special Appeal 1,546,165-SP, a leading case about this subject judged by the Brazilian Superior Court of Justice (STJ) in 2016. The case concerned the lien of a time-sharing property. The legal qualification of time-sharing established on it was fundamental to define its origin. By qualifying time-sharing as a right in rem, the STJ dismissed the appeal. The Law of 2018, however, presents time-sharing as a form of condominium with fractional ownership in rem, with different legal consequences. Therefore, the focus of the course work is to identify which issues arise from the qualification of time-sharing as a right in rem, a right of obligation or a condominium, as well as, by analyzing Law 13,777/2018, to verify whether said law was based on the discussions held at the STJ and whether, in the end, it resolves the disputed points mentioned by the judges in their respective votes.

Keywords: time-sharing; in rem rights; personal rights; condominium.

Sumário

1. Introdução.....	1
2. Considerações preliminares.....	4
3. Análise do REsp 1.546.165 de 2016.....	13
i. Contexto do Caso.....	13
ii. Voto Vencedor: Ministro João Otávio de Noronha.....	16
iii. Voto Vencido: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.....	20
4. A Lei 13.777 de 2018 à luz do REsp. 1.546.165.....	26
5. Conclusão.....	34
6. Referências.....	36

1. Introdução

O instituto da multipropriedade imobiliária no Brasil, denominado *time-sharing* em outros países, apesar de abordado em legislação específica a partir do final do ano de 2018, ainda é objeto de debate e enseja dúvidas a respeito de sua qualificação jurídica – se direito real singular, direito pessoal ou modalidade de condomínio – e, como resultado, das consequências jurídicas que tal caracterização implica. Isso posto, tomando como base a nova lei, nº 13.777/18, as discussões jurisprudenciais acerca do tema e a doutrina especializada, os objetivos do presente trabalho de curso serão: (i) estudar quais são as questões levantadas ao se qualificar a multipropriedade de uma maneira ou de outra dentre as opções direito obrigacional, direito pessoal ou modalidade de condomínio dentro dos direitos reais, (ii) identificar se a Lei 13.777/18 foi baseada de alguma maneira nas discussões feitas pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp. 1.546.165-SP, e (iii) se a lei resolve os pontos controvertidos mencionados pelos magistrados em seus votos.

A discussão acerca da qualificação jurídica da multipropriedade, dito por muitos como o debate sua natureza, é praticamente relevante no sentido de que, ao se adotar uma concepção ou outra, as leis que a regem e as consequências jurídicas variam, construindo precedentes em sentidos diferentes, como será visto a partir do caso de execução de penhora abordado no Recurso Especial. Outras questões práticas como o registro do regime de multipropriedade, tributos que incidem sobre a multipropriedade e limitação de responsabilidade dos multiproprietários a partir de instrumento de convenção ou contrato também são diversas.

A Lei da Multipropriedade, nº 13.777/2018, promulgada em 20 de dezembro de 2018 e vigorada a partir de sua publicação pelo Diário Oficial da União em 21 de dezembro de 2018, veio para alterar o Código Civil de 2002 e a Lei nº 6.015/73 de Registros Públicos e criar uma nova modalidade de condomínio, bem como um novo conceito de propriedade, que agora se divide entre multiproprietários detentores de fração ideal de tempo sobre um mesmo imóvel.

A referida modalidade, o condomínio de multipropriedade, permite que os coproprietários (multiproprietários) de um imóvel sejam titulares de uma fração ideal de tempo de modo que cada um destes possa usar e gozar do imóvel plenamente e por tempo determinado de acordo com sua fração, que é indivisível e vinculada ao direito de

utilização do imóvel por períodos fixos e determinados, flutuantes ou mistos, não inferiores a 7 dias por ano (CC 1.358-E, § 1º).

A nova Lei apresenta a multipropriedade da seguinte maneira, em seu primeiro artigo: “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.”¹. Determina, em seguida, que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, bem como as frações de tempo estipuladas para cada multiproprietário, que abrangem toda a instalação do imóvel, todos os equipamentos e mobiliário.

É direito dos multiproprietários ceder e locar sua fração de tempo livremente, bem como aliená-la ou onerá-la, desde que, nestes últimos casos, informem ao administrador do condomínio, pessoa indicada no instrumento de convenção de condomínio em multipropriedade por seus próprios participantes. A convenção é o documento que irá disciplinar a utilização do imóvel por cada um dos multiproprietários, além da forma de contribuição destes proporcionalmente com os custos de administração e de manutenção do imóvel (CC 1.358-I, inc. II e CC 1.358-M).

A instituição da multipropriedade é inscrita na matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, ou seja, no registro da própria unidade autônoma, com a designação das frações de tempo estabelecidas a cada multiproprietário e do período de utilização correspondente (CC 1.358-F). Serão abertos, ainda, matrículas e contribuintes municipais individualizados para cada fração de tempo da propriedade, de maneira que não se confundam questões atribuídas tais como pagamento de impostos.

A invenção jurídica deste contrato atípico que negocia tempo e supera o conceito tradicional de propriedade, apesar de recente na lei brasileira, é discussão pretérita e prática contratual antiga em outras jurisdições, especialmente na Europa e nos Estados Unidos, onde surgiu na década de 60, cada qual com sua particularidade a depender das práticas de cada país.

Com relação a jurisprudência brasileira, controversas envolvendo multipropriedade foram abordadas nos tribunais superiores após os anos 2000, especialmente através do

¹ Lei de Multipropriedade nº 13.777. Art. 1.358-C inserido no Código Civil de 2002.

julgado Recurso Especial (REsp.) nº 1.546.165-SP do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que serviu de base para a lei atual e levantou questões até então não consideradas no que diz respeito a qualificação jurídica do instituto da multipropriedade e suas potenciais consequências no mundo jurídico.

Mesmo após a discussão no legislativo, a lei nova carregou aspectos daquilo que foi decidido no STJ por maioria, desconsiderando, no entanto, outros aspectos importantes que foram usados como base para argumentação do voto vencedor. E, no mais, ainda que tenha sido abordado o tema e algumas de suas polêmicas nessas duas instituições, outras questões passaram sem discussão tanto no tribunal quanto no poder legislativo durante a apuração da lei, fato que resulta em zonas cinzentas ainda não resolvidas por esses entes federais, especialmente por não haver precedentes consolidados nesse sentido após a criação da lei. Tais questões serão pormenorizadas no presente trabalho, em consonância com os objetivos indicados acima.

No próximo tópico, capítulo dois, serão abordadas considerações preliminares acerca da multipropriedade para contextualização e clareza sobre o tema. No terceiro capítulo, será analisado o julgado do STJ, REsp. 1.546.165, dividido em três pontos: (i) contexto do caso; (ii) voto vencedor do Ministro João Otávio de Noronha; e (iii) voto vencido do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. O quarto capítulo, por sua vez, discutirá a Lei de Multipropriedade à luz do REsp. 1.546.165. Por fim, o quinto capítulo se dedica à conclusão do trabalho de curso.

2. Considerações preliminares

A fim de contextualizar o assunto objeto de discussão no presente trabalho, considerações preliminares serão pormenorizadas para que se entenda com maior clareza o conceito de multipropriedade e com quais outros conceitos de direitos reais e obrigacionais a multipropriedade se relaciona. A discussão acerca de seu enquadramento jurídico para fins de qualificação leva em conta os referidos aspectos e, por isso, cabe analisá-los neste primeiro momento.

O instituto da multipropriedade inova o ramo do Direito Imobiliário no sentido de criar um novo conceito de propriedade dividida em frações temporais, no qual o multiproprietário exerce seu pleno direito sobre o imóvel por período determinado. A respeito do conceito de multipropriedade, Gustavo Tepedino ensina:

Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.²

O fato de haver divisão da propriedade por unidades de tempo, conforme comentado pelo autor acima, estimula o aproveitamento total dos imóveis nos quais a multipropriedade foi instituída, o que condiz com o princípio constitucional da função social da propriedade. Presente no Artigo 5º e 170 da Constituição Federal de 1988, tal princípio prevê que “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: [...] III - função social da propriedade.”

A multipropriedade, nesse sentido, faz jus ao referido princípio de maneira que os imóveis são economicamente aproveitados e não há prejuízo decorrido da inutilização e mal-uso dos espaços privados, exercendo assim um papel importante no mercado imobiliário e turístico. Cabe aqui citar o que Francisco Luciano Lima Rodrigues e Hérika Janayna Bezerra de M.M. Marques dizem sobre o assunto em seu trabalho “Notas a

² TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Ed. Saraiva, 1993. p. 1.

respeito da Multipropriedade Imobiliária como Nova Modalidade do Exercício do Direito de Propriedade”³:

A figura da multipropriedade pode ser vista como uma forma de atenuar tais desigualdades [sociais e de propriedade], a medida em que, através de tal instituto, surge a possibilidade de proporcionar satisfação individual de cada titular do direito de propriedade, democratizando o acesso à moradia para lazer e fazendo a socialização do imóvel objeto do negócio, que deixa de pertencer a um único proprietário e passa a ser coletivamente aproveitado.

É óbvio que um imóvel atende melhor à sua função social estando permanentemente ocupado, compartilhado no tempo, do que fechado durante a maior parte do ano, como ocorre com a maioria das propriedades turísticas tradicionais.

Sendo assim, é legítima a multipropriedade imobiliária por voltar-se ao desenvolvimento, bem-estar e democratização do acesso à propriedade, especialmente no que diz respeito aos imóveis de férias, contribuindo com a justiça social. Essa modalidade, inclusive, potencializa a função social na medida em que garante tal direito para mais de um proprietário, satisfazendo, dessa forma, um número maior de pessoas, como podemos ver na citação do artigo acima.

A respeito do direito de propriedade acima introduzido, é sabido que, no Brasil, a propriedade privada é princípio constitucional e segue atrelada à sua função social no rol de direitos fundamentais do Artigo 5º da Constituição Federal. Além de estar presente na Constituição, os direitos de propriedade fazem parte, em lei infraconstitucional, do Código Civil de 2002, de capítulo específico que versa sobre o direito das coisas e que abrange basicamente tudo o que é regrado sobre o direito de propriedade no país. Seu Artigo 1.225 inciso primeiro, prevê a propriedade como parte do rol dos direitos reais, bem como outros doze tipos de direito que se encaixam em tal classificação.⁴

Os treze direitos reais elencados no Artigo 1.225 representam uma lista exaustiva dos direitos possuem essa tipicidade. No entanto, o debate acerca da taxatividade dos direitos

³ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérika Janaynna Bezerra de M. M. **Notas a respeito da Multipropriedade Imobiliária como Nova Modalidade do Exercício do Direito de Propriedade**. Fortaleza: Revista de Ciências Jurídicas Pensar, v. 15, n. 2, 2010. p. 420.

⁴ **Código Civil de 2002**. Artigo 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; e XIII - a laje.

reais veio fazer parte do tema de discussão a respeito da natureza da multipropriedade especialmente quando chegou aos tribunais superiores, como será exposto mais detalhadamente nos próximos capítulos, quando o julgado for analisado. Por hora, cabe trazer algumas opiniões sobre a taxatividade e o princípio do *numerus clausus* presentes na referida discussão sobre a exaustão dos direitos do rol de direitos reais.

O princípio do *numerus clausus* pressupõe a exclusividade de competência do poder legislativo para criação de novos direitos desse tipo e, ainda, a taxatividade de tais direitos, ou seja, a impossibilidade de se inserir no Artigo 1.225 mencionado acima qualquer outro direito real sem prévia discussão e aprovação pelo legislador, tampouco a criação de uma nova modalidade por analogia. Em discussão doutrinária, Rafael Vanzella opina:

O numerus clausus dos direitos reais é tratado como fundamento axiomático do ordenamento jurídico, um dogma tão profundamente enraizado na consciência dos juristas que vem afirmado com grande naturalidade.

[...]

O princípio do numerus clausus [dos direitos reais] protege o adquirente ao impedir gravames atípicos e ao providenciar, com isso, direitos sempre uniformes.⁵

Resta claro que é diante desse ponto de vista que surge o conflito entre a criação de um “direito real novo” e a liberdade de contratar e de criar, a partir da vontade das partes, um conjunto de regras que as vinculam. Manifesta-se, assim, o princípio da autonomia da vontade, que legitima a relação jurídica das partes por dar a elas liberdade para acordarem o que bem quiserem, criando entre elas obrigações que têm força de lei. Daí se ergue um dos diversos conflitos advindos do aspecto híbrido da multipropriedade – que conta com traços de direito real e obrigacional –, que recebe contra-argumentos que rebatem, em primeiro lugar, o próprio princípio do *numerus clausus*.

Em oposição a essa visão que reforça a ideia de que direitos reais são estritamente limitados – salvo se houver devido processo legal que inclua um novo direito –, percebe-se que a doutrina, ainda em 1993, já divergia de tal conceituação. Gustavo Tepedino, autor de um dos primeiros textos doutrinários a respeito da multipropriedade imobiliária

⁵ VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **Numerus Clausus dos Direitos Reais e Autonomia nos Contratos de Disposição**. Tese de Doutorado em Direito Civil, Faculdade de Direito de Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009. p. 17 e 18.

no Brasil⁶, comenta sobre o princípio do *numerus clausus* – partindo da discussão sobre a multipropriedade imobiliária – o seguinte:

O controle de legalidade não pode limitar-se, por isso mesmo, ao princípio do numerus clausus (no sentido de impedir o surgimento de situações reais) e tampouco à legislação ordinária, devendo abranger a tutela constitucional da iniciativa privada e da propriedade, de maneira que a atividade econômica se submeta aos princípios constitucionais, fazendo incidir, nas relações privadas, no âmbito das quais se inserem as relações de multipropriedade, os valores existenciais e sociais situados no vértice do ordenamento.

É claro que, antigamente, a hipótese de que não seria cabível a criação de novos direitos reais era mais defendida já que não havia muitas novidades no mundo jurídico como há hoje com a reinvenção das atividades econômicas geradas por mudanças no mercado de trabalho e propulsionadas pela tecnologia. Atualmente, no entanto, com as incessantes invenções jurídicas que se manifestam no mundo contemporâneo, o Direito necessita de novas interpretações para os textos das leis, com a finalidade de ser capaz de se adaptar e de regular todos os novos campos, suprimindo as lacunas conforme essas vão aparecendo, com o desafio de trazer segurança jurídica para casos ainda não vistos, como é o caso do recente instituto da multipropriedade na época em que foi debatida pelo STJ em 2016.

Com essas mudanças, a interpretação do próprio conceito de propriedade no ordenamento acaba por se expandir e se flexibilizar, de modo a ser capaz de receber invenções jurídicas como a multipropriedade. Como versa Álvaro Villaça Azevedo, o conceito de propriedade seria de que a propriedade é o estado da coisa pertencente exclusivamente e propriamente a uma pessoa determinada, que se encontra em seu patrimônio e à sua disposição, de maneira que o direito de propriedade é a sujeição do bem à vontade do proprietário, que é seu titular⁷. A multipropriedade, nesse sentido, carrega fortes aspectos presentes no conceito do direito real de propriedade, conciliando, de maneira conjunta, com aspectos de direito obrigacional de forma a gerar um instituto

⁶ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo. Ed. Saraiva. 1993.

⁷ AZEVEDO, Álvaro Villaça; TARTUCE, Flávio. **Direito Civil – Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2015. 8ª Ed. p. 116.

híbrido – com características reais e obrigacionais -, motivo pelo qual há tanta discordância sobre o assunto.

Como será visto, a Lei de Multipropriedade procura definir o instituto com o intuito superar tal conflito, mas acaba por não esclarecer pontos relevantes da discussão, motivo pelo qual não sabemos o que esperar como resposta para algumas perguntas que podem surgir no futuro, quando a multipropriedade estiver mais presente no Brasil.

Recuperando, então, esse aspecto híbrido do instituto da multipropriedade, será brevemente exposto os conceitos com os quais a multipropriedade se relaciona, ressaltando alguns dos aspectos importantes de direito de real – em especial direito de propriedade – e de direito obrigacional que se aproximam com o de multipropriedade, para que seja possível embasar a discussão mais à frente.

Com relação ao direito real de propriedade, cumpre elencar os seguintes pontos: (i) oponibilidade do direito de propriedade *erga omnes*; (ii) faculdade de usar, gozar e dispor da coisa; e (iii) caráter perpétuo do direito de propriedade e seu uso pleno e exclusivo por parte do proprietário. A literatura base para análise desses aspectos dos direitos será o livro de Paulo Lôbo: Direito Civil. Coisas.⁸

Quanto ao primeiro tópico (i), o direito real de propriedade é dito como oponível *erga omnes* por ser um direito relacionado a coisa corpórea, objeto de valorização econômica e imputação patrimonial privada, sendo assim absoluto e capaz de produzir efeitos a todas as pessoas, não somente a uma ou outra específica⁹. Sendo assim, o proprietário pode usar, gozar e dispor do bem como bem entender, de certo que possui poder sobre a coisa.

Deste modo e conceituando o segundo tópico (ii), usar seria a faculdade de colocar a coisa a serviço de seu titular, sem provocar, no entanto, modificação de sua substância original. Enquanto isso, a ideia de gozar do bem está atrelada a percepção dos frutos, que envolve o aproveitamento da utilização do imóvel em sua totalidade independente de sua finalidade (moradia, locação, etc.) O ato de dispor, por sua vez, seria a faculdade que o detentor do direito real tem de alienar o bem a qualquer título, como por exemplo venda, permuta, locação, doação, empréstimo, etc.¹⁰.

⁸ LÔBO, Paulo, **Direito Civil – Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2017. 2ª Ed.

⁹ Idem. p. 17.

¹⁰ Idem. p. 96.

Por fim, com relação ao terceiro ponto (iii), o direito real é tende a perpetuidade, sem haver limitação no tempo, motivo pelo qual é possível sua transferência através de sucessão hereditária.

Agora, se atentando ao direito pessoal, os aspectos que se relacionam com o instituto da multipropriedade giram em torno das obrigações que os multiproprietários firmam uns com os outros em convenção para assegurar que as regras sejam cumpridas entre os próprios multiproprietários, na defesa de seus respectivos direitos reais de propriedade sobre o bem.

No campo do direito obrigacional, a definição original de “obrigação” seria, nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa, “*uma relação jurídica transitória de cunho pecuniário, unindo duas (ou mais) pessoas, devendo uma (o devedor), realizar uma prestação à outra (o credor)*”¹¹ No entanto, trata-se aqui de uma outra modalidade obrigacional, que é aquela ligada aos direitos reais, à coisa em si, a obrigação *propter rem*. De acordo com Venosa ¹², uma obrigação *propter rem* surge quando há dois direitos reais conflitantes, ou ainda uma superposição de direitos reais, de modo que a obrigação não decorre somente de lei específica, mas também pode nascer de uma convenção entre duas ou mais partes que são titulares de um direito real.

A própria obrigação *propter rem* – que, traduzida, constituiria o paradoxo “obrigação real” –, inclusive, pode considerada mista por apresentar necessariamente a vinculação de uma obrigação a uma característica real. Porém, conforme bem explicado por Venosa, a obrigação real não deixa ter fazer parte conceitualmente do âmbito do direito obrigacional pelo seguinte motivo:

*Nos direitos reais em geral, existe a oponibilidade desse direito contra todos erga omnes. O direito real deve ser conhecido e respeitado por todos. A obrigação propter rem é particularização desse princípio; determinada pessoa, em face de certo direito real, está obrigada, juridicamente falando, mas essa obrigação materializa-se e mostra-se diferente daquela chamada obrigação passiva universal, de todo direito real, porque **diz respeito a um único sujeito, apresentando todos os característicos de uma obrigação.***¹³ (grifei).

¹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Obrigações e Responsabilidade Civil**. São Paulo: Atlas, 2016. 17ª. Ed. p. 2.

¹² Idem. p. 44.

¹³ Idem p. 43.

Sendo assim, não é possível afastar o caráter obrigacional que apresenta o instituto da multipropriedade que leva em conta a oponibilidade *inter partes* – vinculando apenas uma parte com outra, sem haver reconhecimento perante terceiros –, diferente da oponibilidade *erga omnes* do direito real de propriedade mencionado acima neste capítulo. Esta se apresenta como uma das maiores dificuldades de se definir a multipropriedade, como será visto nos julgados, e que implica em justamente criar um direito de multipropriedade que tem caráter obrigacional, mas, se reconhecido como direito real, é oponível à terceiros que não acordaram com tal resolução. Esse conflito é um dos principais fatores que geraram a discussão e que resultaram em uma lei em partes incompleta, incapaz de resolver futuros problemas possivelmente emergentes da prática imobiliária de exercício da multipropriedade.

Diferentemente de outros países, em que o referido instituto já é mais consolidado dado a sua prática recorrente, no Brasil ainda há problemas com relação a definição, como se pode depreender do constante debate a respeito da qualificação jurídica da multipropriedade. É importante comentar que o próprio conceito de multipropriedade se diferencia do conceito de *time-sharing*, nome dado à essa modalidade em alguns países – especialmente nos EUA – no qual o mesmo é apresentado como uma relação entre um sujeito e uma coisa no sentido obrigacional. Essa definição implica que o *time-sharing* seja, no EUA, formulado a partir de um contrato cujos efeitos são *inter partes* e as regras aplicadas sejam convencionadas pelas partes. Diferente do que seria caso houvesse caráter real, que produz efeitos *erga omnes* e as obrigações são *propter rem*.

Com relação as diferentes qualificações jurídicas dadas por diferentes países, um estudo apresentado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) em 2007 mostra como a multipropriedade é entendida alguns deles, com foco nos países onde ela surgiu. Tal estudo gerou como resultado a seguinte tabela, que evidencia as principais diferenças entre as concepções adotadas por cada jurisdição:

País	Natureza jurídica
França	A noção de multipropriedade se afasta completamente da noção de propriedade, configurando em um esquema societário ¹⁴ e obrigacional.
Itália	Acionária e co-propriedade
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.

Constata-se, assim, que é possível haver diferenciação na concepção do conceito, mas isso só pode ocorrer desde que a definição escolhida seja precisa, de modo que não gere insegurança jurídica para quem decide entrar em um regime de multipropriedade e tornar-se multiproprietário.

Ressalta-se que não serão abordadas as características do regime de multipropriedade de outros países neste trabalho, a tabela acima é uma referência para percebermos que a multipropriedade é um instituto cujas características se enquadram em diferentes qualificações jurídicas. Sendo assim, é legítimo o debate sobre o tema no Brasil, visto que não é um conceito rígido e consolidado por si só e não pode ser importado de outras jurisdições pela necessidade de adequação às normas brasileiras pré-existentes.

Com isso, uma vez apresentado (i) o conceito, (ii) a legitimidade, (iii) considerações acerca da propriedade e do direito de propriedade, (iv) discussão doutrinária sobre a taxatividade dos direitos reais; (v) o aspecto híbrido da

¹⁴ Esta é uma alternativa relevante, pois cria a possibilidade de tratar o regime da multipropriedade como uma relação societária entre os multiproprietários, implicando assim no surgimento de obrigações societárias entre os mesmos. Essa possibilidade, no entanto, não será objeto de estudo do presente trabalho de curso, já que não foi considerada como opção pelos juízes brasileiros tampouco legisladores que abordaram a questão. Aqui, o caráter obrigacional não implica no surgimento de uma relação societária entre as partes.

multipropriedade, e (vi) a dificuldade de definição de tal instituto no Brasil, passa-se agora para a análise do julgado que discutiu tal assunto (REsp. 1.546.165 - SP) e da própria Lei de Multipropriedade, publicada no final de 2018.

3. Análise do REsp 1.546.165 de 2016

i. Contexto do Caso

A respeito do caso em análise no presente trabalho de curso, trata-se de Recurso Especial autuado em 23/12/2014 e fundamentado pelo Art. 105, III, alínea “a” da Constituição Federal¹⁵. O mesmo foi interposto por Magnus Landmann Consultoria Empresarial S.C Ltda. contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo que condenou a penhora do imóvel sobre o qual a recorrente é condômina em multipropriedade. A penhora do imóvel é decorrente de dívida condominial por parte de um dos multiproprietários, o que acaba por afetar os demais, de maneira que a recorrente, na condição de multiproprietária, demanda ser impossibilitada a constrição sobre a totalidade do mesmo, já que ela não tem qualquer relação com a dívida contraída pelo devedor, ora réu neste caso.

O referido imóvel é registrado na modalidade de multipropriedade dividida em 52 frações ideais, pertencendo, conseqüentemente a proprietários diversos. O regime de multipropriedade desta unidade é objeto de Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos registrado na matrícula do imóvel no cartório competente, o que atribui direito de aquisição da fração temporal da unidade pela recorrente. Sendo assim, no momento em que fora registrado o instrumento, já foi formalizado o direito de multiproprietário da recorrente. Em virtude disso, é inegável que a penhora do imóvel atinge não só o devedor que terá seu bem penhorado, mas também os demais coproprietários, fato que justifica a demanda da recorrente que figura como terceira interessada nessa situação.

A fim de que seja reconhecido o pedido, em primeiro momento, foram opostos embargos de terceiro contra o Condomínio Week In, organizador do compartilhamento, pleiteando o direito de multiproprietário do recorrente especificamente sobre semanas 11 e 12 do ano, o que se traduz em 2/52 da casa 34 do Condomínio Praia das Caravelas, localizado na área especial 3-B do loteamento da Praia das Caravelas, Estrada do Cabo Frio, em Búzios/RJ, objeto de constrição levada a efeito nos autos 98.743163-6. Na

¹⁵ Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:

III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida:

a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência;

sentença, os embargos foram julgados improcedentes e o embargante foi condenado a custas processuais, no entanto sem pagamento de honorários dada a falta de resposta do embargado, que foi revel quando da demanda da Magnus Landmann Consultoria Empresarial S.C Ltda.

À essa decisão foi interposta a apelação nº 0207831-68.2007.8.26.0100 TJSP, na qual a apelante Magnus Landmann Consultoria Empresarial S.C Ltda. pede ao Tribunal de Justiça de São Paulo o reconhecimento de sua condição de multiproprietária e, com isso, a desconstituição da penhora sobre o imóvel e a presunção de veracidade dos fatos alegados em função da revelia da parte contrária, que não se manifestou nos embargos. Na sentença, o juiz sentenciante Alexandre Bucci, escreve o seguinte:

Tenha-se presente que o condômino está obrigado a concorrer para as despesas comuns independentemente de se cuidar de condomínio tradicional ou edifício, de multipropriedade etc. (CC, arts. 1.315 e 1.336) e nada obsta, no último caso, que é o dos autos, a penhora da propriedade da totalidade do imóvel, registrado no registro de imóveis em nome do apelante, que, afinal, é o efetivo proprietário por força do art. 1.245, caput, também do Código Civil.

Veja-se que a cessão de direitos de que a apelante foi cessionária, referente a 2/52 da casa 34, do loteamento Praia das Caravelas, Estrada de Cabo-Frio, Búzios, RJ, representados pelas semanas 11 e 12, não se trata de direito real de propriedade, mas sim obrigacional, uma vez que o imóvel foi registrado em nome da devedora, que figurou como centralizadora do contrato e organizadora da utilização periódica do bem.

(TJSP: Apelação Cível 0159779-07.2008.8.26.0100; Relator: Gilberto Leme; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2014; Data de Registro: 17/02/2014.)

Tendo em vista o trecho do voto supracitado, percebe-se que foi igualmente indeferido o pedido da desconstituição da penhora na instância da apelação, o que originou o Recurso Especial nº 1.546.165 contra este acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será analisado nos próximos dois capítulos separadamente em voto vencedor – que reverteu a decisão do Tribunal de Justiça – e voto vencido – que defendeu o mantimento da decisão das instâncias anteriores.

Foi por esse motivo que o processo subiu, então, para o Superior Tribunal de Justiça, onde foi julgado pela Terceira Turma, por votos dos ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (relator), João Otávio de Noronha (presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e

Paulo de Tarso Sanseverino. Tal processo tramitou no poder judiciário até o ano de 2016, sendo que a última fase do mesmo é datada de 28 de novembro de 2016.

Dentre os ministros que proferiram o voto vencedor, que reconheceu o recurso especial e deu provimento para reformar o acórdão do Tribunal *a quo* e desconstituir a penhora da totalidade do imóvel, estão João Otávio de Noronha (autor do voto, que pediu vista para melhor analisar a causa e estudar mais sobre o assunto) e Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino (acompanhando o voto do primeiro).

Na posição contrária, o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, concordando com o Tribunal de origem, indefere o recurso, negando seu provimento.

De maneira resumida, a discussão sobre a natureza da multipropriedade é de exímia importância nesse caso concreto para saber quais os efeitos da constrição judicial.

Caso a multipropriedade fosse entendida como de qualificação jurídica obrigacional, a penhora atingiria o imóvel por se tratar apenas do direito real do proprietário que, por ser único titular do imóvel, seria passível de sofrer ônus real por falta de pagamento de dívida condominial e ter o imóvel penhorado caso uma demanda judicial que o exija.

Se a qualificação jurídica fosse real, por sua vez, a penhora não poderia atingir a totalidade do imóvel por se tratar de conflito de direito de propriedade de mais de uma pessoa, ocasião em que tal penhora seria inválida para quitar dívidas contraídas por apenas um multiproprietário. Por se tratar de frações ideais de tempo e não de espaço, a penhora do imóvel como um todo, sem considerar as frações temporais dos demais multiproprietários, atingiria o direito de usar, gozar e dispor do imóvel dos demais detentores desse direito, de modo que não seria permitido esse tipo de penalidade para quitar as dívidas de apenas um dos multiproprietários. Nesse caso, o juiz deve atribuir outra penalidade para a devedora, de modo que não prejudique terceiros que se incluem no regime de multipropriedade do imóvel.

Passa-se, assim, para a análise dos votos

ii. Voto Vencedor: Ministro João Otávio de Noronha

Por se tratar de voto-vista, o ministro inicia com uma retomada das razões expostas no recurso especial pela recorrente bem como dos pontos importantes levantados pelo ministro relator que embasou seu argumento maneira contrária ao vencedor, argumentação que será apresentada no próximo tópico.

Um dos argumentos utilizados pela recorrente que o ministro chama a atenção de maneira pertinente e que serve como ponto de partida para o seu próprio argumento diz respeito ao fato de que, uma vez firmado o Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos e registrado o ato na matrícula do imóvel, tal imóvel tem para si atribuído um novo titular que detém um direito real de aquisição sobre ele, conforme previsto nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil.¹⁶ Dessa maneira, a recorrente aproxima a ideia de direito real ao instituto da multipropriedade, uma vez que o registro de atos na certidão do imóvel só acontece quando se trata de direitos e ônus reais de propriedade e, nesse caso, da formalização da aquisição de uma fração de tempo por um titular que passa a deter sobre ela o direito real de propriedade, o que faz com que se aplique na nova relação jurídica as regras sobre direitos reais.

Concordando com os argumentos da recorrente, o ministro utiliza da doutrina de Direito Civil de Gustavo Tepedino e Maria Helena Diniz para embasar sua posição. Importante salientar que a doutrina levantada por Maria Helena Diniz é a que mais se aproxima da ideia que temos de multipropriedade hoje por relacionar a mesma com condomínio, como será reiterado no próximo capítulo. No voto, o ministro cita a autora a fim de defender a ideia de que há um direito real de habitação periódica, no qual todos os adquirentes são coproprietários de fração ideal com limitações temporais e condominiais, cuja relação é estabelecida em regulamento.¹⁷

¹⁶ CC Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

CC Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

¹⁷ Maria Helena Diniz. Curso de Direito Civil Brasileiro. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, vol. 4, p. 243. Ref. p. 4 do Voto-Vista.

Cabe aqui citar o trecho citado pelo magistrado em seu voto, levantado do livro *Multipropriedade Imobiliária* de Tepedino, que se encaixa adequadamente com o ponto que o ministro pretende atingir:

De tais considerações decorre o caráter real da multipropriedade imobiliária. O vínculo jurídico que se instaura adere imediatamente ao bem imóvel sobre o qual incide, servindo o contrato, embora imprescindível, unicamente para definir o objeto do direito e disciplinar a relação entre os multiproprietários, e entre estes e a empresa promotora, à qual é delegada a função de gerir o imóvel. Entretanto, a recíproca limitação (espaço-temporal) de poderes não é fator de intermediação, senão de mera coordenação e demarcação de esferas jurídicas, não retirando, pois, a natureza real do direito do multiproprietário, com prevalência erga omnes.¹⁸

Nesse trecho, percebe-se que o autor considera como obrigacional apenas aquilo que disciplina as relações diante da situação em que pode haver conflito de direitos reais. É como se o viés obrigacional aparecesse para servir a relação jurídica de direito real de maneira a evitar o conflito entre os direitos e garantir a organização do exercício do direito real de cada multiproprietário. O contrato, portanto, vem a ser um elemento destinado a alocar as posições de cada multiproprietário entre si e destes diante da empresa responsável por gerir o imóvel em multipropriedade. Dessa forma, acorda-se como se dará a relação entre os multiproprietários respeitando o direito de uso e gozo de cada um, ou seja, respeitando o exercício desse direito real que, mesmo que limitado por tempo e pelo próprio contrato de acordo com a vontade dos membros, ainda é caracterizado como tal.

Com o embasamento da citação acima, o ministro se inclina a defender e aproximar o instituto da multipropriedade ao direito real justamente por essa ter feição similar ao direito de propriedade descrito no Código Civil, e porque seu exercício implica no cumprimento de todos os atributos direcionados ao exercício do direito real de propriedade dispostos por lei.

Ademais, o ministro acrescenta que ignorar essa nova modalidade, que muito se relaciona com a de direito real, seria uma forma de reprimir a autonomia da vontade e a

¹⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo. Ed. Saraiva. 1993. p. 58 e 59 apud STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro João Otávio de Noronha. p. 4 do Voto-Vista, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acessado em 29/11/2019.

liberdade contratual, que não devem ser suprimidas em detrimento do antigo sistema de *numerus clausus* e tipicidade dos direitos reais.

Vivemos em um contexto de constante inovação do sistema jurídico e, portanto, constante criação de novos institutos para regerem a vida em sociedade e as novas relações jurídicas entre as pessoas. Não admitir essas novidades é deixar o Direito estagnado, até porque seria impossível que o legislador acompanhasse toda e qualquer modernidade jurídica. Diante disso, ainda que possa implicar em uma mudança de cultura jurídica, é também papel do judiciário criar novas interpretações para assuntos até então não vistos, caso contrário muitos dos casos não teriam decisão alguma. Isso inclusive serve de estímulo para que tal assunto seja tema de discussão posterior no poder legislativo, como foi o caso do *numerus clausus*.

Conforme exposto nos primeiros capítulos, o princípio do *numerus clausus* não está expressamente disposto nas leis, sendo apenas um costume da prática jurídica e da interpretação dos tribunais e, portanto, não vinculante. Esse princípio, já ultrapassado, não acompanha a evolução do direito de modo que faz sentido que agora esse costume deixe de ser aplicado em prol de conceitos mais atuais. Até porque essa dinâmica atual que divide um direito de propriedade sobre um imóvel em vários direitos de multipropriedade sobre este mesmo imóvel é um conceito novo no Brasil e condiz com o princípio constitucional de aproveitamento econômico dos imóveis – função social da propriedade – sendo, portanto, válido.

O ministro cita Pontes de Miranda que discorre sob esse assunto na ótica do Código Civil de 1916 e, já naquela época, encoraja a admissão da criação de novos direitos reais. Somado a isso, atenta para o fato de que não há qualquer vedação no atual Código que inviabiliza a consagração de novos direitos reais, reconhecendo a possibilidade de o legislador inserir um direito real novo no rol do 1.255 do Código Civil. Já houve, inclusive, criações nesse sentido: foram recentemente incluídos dois novos direitos no rol de direitos reais, quais sejam a concessão de direito real de uso e o direito de laje, ambos dados pela redação da Lei 13.465 de 2017.

Ao fim de seu voto, o ministro bem expõe que circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode

inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus.¹⁹

Dando prosseguimento ao seu argumento, o ministro indica quais os aspectos reais de direito real se relacionam com os direitos inerentes a multipropriedade, quais sejam as faculdades de uso, gozo e disposição sobre a fração ideal sobre a qual detém propriedade. Faculdades essas que expressamente se encontram no campo dos direitos reais de acordo com o artigo 1.228 do Código Civil, pois trata-se de fração ideal que, mesmo não sendo espacial, mas sim temporal por prazo fixo e limitado, carregam o aspecto de direito real em sua qualificação.

O ministro conclui seu voto resumindo seus pontos de defesa da seguinte maneira:

a) 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

b) 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 de que é cotitular para uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

Dessa maneira, o ministro reconhece a qualificação real do instituto jurídico e trata da multipropriedade como um direito real novo, uma espécie de propriedade análoga ao Art. 1.228 do Código Civil. Para permanecer exercendo seu direito, é válida a medida de embargos já que, nesse caso, o imóvel corria riscos de ser totalmente constrito.

O ministro, então, encerra o argumento enunciando a importância das posições do Superior Tribunal de Justiça perante situações sem amparo legal que emanam das diferentes realidades sociais para a formação da construção jurisprudencial, exemplificando a questão polêmica do regime de união estável entre casais homoafetivos, que o direito costumava restringir.²⁰

¹⁹ STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro João Otávio de Noronha. p. 7 do Voto-Vista, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acessado em 29/11/2019.

²⁰ Trata-se das ADIn 4277 e ADPF 132 ajuizadas no Supremo Tribunal Federal com a finalidade de obtenção do reconhecimento da união estável por casais do mesmo sexo, julgadas pela instituição no dia 04 de maio de 2011. Na discussão, os ministros passam a desconsiderar o texto do artigo 1.723 do Código Civil, que prevê que “É reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição

Assim, o recurso especial é conhecido e provido, reformando o acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo a fim de reconhecer os embargos de terceiro e desconstituir a penhora sobre o imóvel objeto do regime de multipropriedade imobiliária em que a recorrente figura como proprietária de fração ideal temporal.

iii. Voto Vencido: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva

Passando agora para a análise do voto vencido, o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva inicia relatando os trâmites do processo até então, citando argumentos da demandante e a ementa do acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que negou provimento ao pedido formulado pela empresa Magnus Landmann Consultoria Empresarial S.C Ltda., qual seja:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. REVELIA NÃO CONFIGURADA. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TEMPO COMPARTILHADO OU TIME SHARING). PENHORA DOS IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS INCIDE A MULTIPROPRIEDADE. MANUTENÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. A revelia do réu não enseja necessariamente a procedência total da pretensão do autor. Empreendimento, objeto de tempo compartilhado, registrado em nome de pessoa centralizadora, que concede e organiza sua utilização periódica, gera relação de direito obrigacional com os multiusuários. Recurso desprovido" (fl. 173 e-STJ).

É importante citar a referida ementa uma vez que o ministro vota seguindo a linha de raciocínio do Tribunal, concordando com o que por ele foi exposto em instância anterior. Do mais, ele segue o relatório assinalando outros argumentos da recorrente no mérito do recurso especial e, assim, finaliza o relatório e inicia seu voto.

O ministro começa seu voto com uma recapitulação do surgimento do instituto da multipropriedade na França e Estados unidos nos anos 60 e no Brasil nos anos 80 e, ainda, define o conceito a partir da doutrina de Gustavo Tepedino, sendo a multipropriedade “*uma relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel,*

de família.” (grifei). Esse texto foi desconsiderado especialmente porque a Constituição Federal dispõe como princípio, em seu artigo 3º inciso IV, a vedação de qualquer tipo de discriminação de sexo, raça e cor. Sobre o conflito a respeito do que a lei diz e o que a realidade apresenta, Joaquim Barbosa comenta em seu voto: “*Estamos diante de uma situação que demonstra claramente o descompasso entre o mundo dos fatos e o universo do direito.*”.

*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”.*²¹

É interessante reparar que ambos os ministros detentores dos votos vencedor e vencido citam o autor Gustavo Tepedino. embora as teses sejam opostas. Eles partem da definição de multipropriedade criada pelo autor para aproximar o instituto da qualificação jurídica que pretendem defender. O Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva partirá do conceito de Tepedino e seguirá uma linha que enaltece o caráter obrigacional do instituto da multipropriedade.

O ministro destaca a questão da periodicidade como sendo um dos principais elementos da multipropriedade, já que os direitos de uso e gozo podem ser exercidos apenas em determinado período por ano, sendo este renovado de modo cíclico tendendo a perpetuidade. Em outras palavras, o direito de multipropriedade seria perpétuo por período determinado, o que não condiz com o caráter puro de tendência a perpetuidade atribuído aos direitos reais, como será mencionado ulteriormente.

Gustavo Tepedino é citado mais uma vez para que sejam apresentadas algumas das características importantes dessa nova modalidade, relacionadas às despesas de condomínio, reparações no imóvel, poderes dos multiproprietários e convenção para reger a relação jurídica entre os mesmos. Diante desses aspectos, o ministro comenta que, apesar da dificuldade de enquadramento do instituto, há semelhança com direito obrigacional advinda da convenção presente no contrato de aquisição do imóvel em multipropriedade.

Comparando com a natureza do instituto em outros países, o ministro passa a pontuar as discrepâncias do conceito de multipropriedade com o conceito de direito real, a começar pelo fato da limitação temporal característica da multipropriedade não condizer com a tendência a perpetuidade imposta aos direitos reais.

Cabe aqui citar o que a doutrina diz sobre a perpetuidade nesse sentido. Paulo Lôbo diz, por exemplo, que “no direito brasileiro, em princípio, a propriedade é perpétua, não havendo limitação no tempo e se transferindo, pela sucessão hereditária, de geração

²¹ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Ed. Saraiva, 1993. p. 1. apud STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. p. 5 do Voto, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acessado em 30/11/2019.

em geração.”²². Carlos Roberto Gonçalves, por sua vez, comenta que o direito real concede ao titular um gozo permanente porque tende à perpetuidade, ao passo que o direito pessoal é eminentemente transitório, pois se extingue no momento em que a obrigação correlata é cumprida.²³

Seguindo com seu voto, o ministro comenta sobre a destinação do uso do imóvel, afirmando que se trata de elemento indispensável ao negócio jurídico, que atribui ao titular o uso para determinado fim. Ele ainda exemplifica o uso turístico-residencial, que faz com que o multiproprietário não tenha liberdade para escolher qualquer modo de uso ou fruição que desvincule o bem do seu destino originário.²⁴

Na esteira desse pensamento, é ressaltado o fato de que não é admitida qualquer modificação no imóvel sem consenso entre os multiproprietários, o que vai contra a liberdade que o proprietário tem para alterar aspectos de seu imóvel como bem quiser e usar visando à finalidade que bem entender. Cita-se, novamente, a doutrina de Tepedino, no sentido de que “a obrigatoriedade de manter a unidade em perfeitas condições é demonstração de outra diferença em relação ao direito de propriedade, a cujo titular é facultado, até mesmo, destruir o bem que lhe pertence”²⁵.

De fato, as restrições apresentadas pelo ministro são várias, de modo que o aspecto real é mascarado pela quantidade de limitações sobre o multiproprietário que, em tese, para ter um direito real de propriedade deveria poder exercê-lo de maneira plena e exclusiva. O ministro, assim, consegue aproximar o aspecto obrigacional por meio do afastamento do instituto do direito real.

O ministro segue apresentando o argumento de que a cessão de direitos só é permitida mediante aprovação antecipada do administrador. E, por tratar-se de imóvel compartilhado, não seria possível gravar o mesmo com qualquer garantia / ônus real, o

²² LÔBO, Paulo, **Direito Civil – Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2017. 2ª Ed. p. 96.

²³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, v. 5, 2017, 12ª Ed. p. 25.

²⁴ STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. p. 8 do Voto, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acessado em 30/11/2019.

²⁵ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Ed. Saraiva. 1993. P. 52. Apud STJ RECURSO ESPECIAL: Resp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. P. 8 do Voto, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acessado em 30/11/2019.

que contraria, também, as regras de direito real presentes no Código Civil. Porque quando a pessoa realmente detém direito e propriedade sobre a coisa, considera-se a coisa como corpórea passível de ser gravada com ônus, não como algo abstrato dividido por tempo. Por isso, não se pode dizer que há caráter real nessa relação, uma vez que a recorrente não teria direito análogo ao de propriedade sobre esse bem.

Por fim, o ministro cita Pontes de Miranda e Frederico Henrique Viegas de Lima, que se baseia no professor da Universidade de Genebra Bénédict Föex, para argumentar a favor da taxatividade dos direitos reais na lei e do princípio de *numerus clausus*. De acordo com este último, citou-se o seguinte:

A ratio de numerus clausus de direitos reais não se trata de uma regra isolada, sem justificação. Ao contrário, se integra em um sistema coerente, participando da organização dos direitos, para possibilitar as seguintes funções:

a) a contribuição da publicidade dos direitos reais. Sendo um instrumento de conhecimento de um direito real sobre o objeto;

b) a clareza da existência dos mesmos, para um terceiro. Sendo dotado de uma previsibilidade, de forma que os interessados possuem seu conhecimento e o conhecem. É a previsibilidade que favorece aos terceiros. A oponibilidade que estabelece que os terceiros deverão respeitar as relações das pessoas com suas coisas;

c) de proteção da liberdade da propriedade, especialmente em matéria imobiliária, afasta a existência de direitos abandonados da propriedade em sua substância. O titular do direito pode dar a sua propriedade os contornos que melhor lhe convier. O legislador, somente na forma da propriedade imobiliária pode definir estes contornos e, na mobiliária, tais contornos são mais amplos, dada a maior autonomia das partes;

d) é uma regra de ordem ética e moral, que retira (bane) dos direitos das coisas certos direitos que ainda não possuem uma definição clara, uma vez que são diversos os tipos de relações que podem existir entre uma pessoa e uma coisa. A regra moral tem a finalidade de limitar o número de direitos reais como forma de proteger o proprietário contra ônus reais extremamente excessivos. Esta função é essencial para a realização de soluções dos domínios e controvérsias do direito das coisas.²⁶

²⁶ VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. **A Multipropriedade Imobiliária**. Revista Trimestral de Direito Civil, v. 32. Rio de Janeiro: Padma, 2007. p. 98 STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165.

A fim de completar o argumento, o ministro menciona o artigo 168 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para reforçar a ideia da taxatividade. Está previsto no artigo:

Art. 168. No Registro de imóveis serão feitas:

(...)

*§ 1º No registro de imóveis serão feitas, em geral, a 'transcrição', a 'inscrição' e a 'averbação' dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de **direitos reais sobre imóveis, reconhecidos em lei** inter vivos e causa mortis, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade. (grifei).*

O ministro entende que está clara a impossibilidade de criação de novos direitos reais, restando apenas para o instituto da multipropriedade as regras de direito obrigacional. Ele inclusive entende que, caso fosse possível a criação de direitos reais de forma livre, os negócios imobiliários sofreriam grande insegurança jurídica, pois seria impossível prever as novas criações e estas teriam, como de praxe dos direitos reais, efeitos *erga omnes*, afetando a toda sociedade. Portanto, de acordo com o ministro, deve haver previsibilidade quando se trata de relação jurídica que afeta terceiros, assim como a devida publicidade, características desse tipo de direito.

Por fim, vale retirar um trecho final da decisão do ministro relator, em que ele justifica o mantimento da decisão do Tribunal:

Como é cediço, a responsabilidade pelo pagamento das cotas de despesas de condomínio, dívida propter rem, é tanto do proprietário do imóvel quanto do compromissário comprador, e considerando-se que o direito adquirido pela recorrente, multiproprietária, não possui a natureza de direito real, nada obsta a penhora da totalidade do imóvel registrado em nome do administrador dos contratos de time-sharing relacionados ao bem ora em evidência.²⁷

Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. p. 9 do Voto, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acessado em 30/11/2019.

²⁷ STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. P. 11 do Voto, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acessado em 30/11/2019.

Dessa maneira, o ministro finaliza seu voto negando provimento ao recurso, reforçando a aplicabilidade da decisão do Tribunal de origem que determinou a penhora sobre a totalidade do imóvel em regime de multipropriedade, afastando a incidência das regras de direito real.

4. A Lei 13.777 de 2018 à luz do REsp 1.546.165

Como visto no capítulo anterior, cada um dos ministros manteve uma opinião firme e divergente a respeito do conceito de multipropriedade no julgamento do REsp. 1.546.165. Ainda assim, por maioria, a Terceira Turma no Superior Tribunal de Justiça decidiu por tratar a multipropriedade como um novo direito real análogo ao direito de propriedade. Significativamente, o Informativo de Jurisprudência do STJ n. 589, publicado em 15.09.2016, apresentou o seguinte resumo:

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 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 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.

O que se extrai dessa conclusão é que, apesar de termos visto argumentos fortes para ambos os lados, houve uma conclusão por maioria que orientou o precedente em determinado sentido, o que reflete em uma consistência jurisprudencial para eventuais

casos futuros, especialmente no que diz respeito ao específico caso de ônus que pode afetar o imóvel em sua totalidade e, portanto, afetar mais de um multiproprietário.

Em aparente contraste com a qualificação previamente oferecida pelo STJ, a Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou, no final de 2018, o Projeto de Lei nº 10.287/2018 (PL 10.287/18), originado pelo Projeto de Lei nº 54/2017 do Senado Federal, que se ocupou desse instituto como uma espécie de condomínio – que advém do direito real de propriedade –, alterando em partes o entendimento originado pelos tribunais que discutiram a matéria e entenderam a multipropriedade como novo direito real singular.

No entanto, a referida alteração de entendimento veio para completar o conceito proposto pelo Tribunal no seguinte sentido: a multipropriedade surge como um novo direito real que acaba por criar uma modalidade de condomínio atípica atrelada a ela, diferente daquela baseada na propriedade. Em outras palavras, o condomínio é criado a partir de um direito real novo, o direito de multipropriedade, sendo aquele originado pela relação entre os multiproprietários.

Seguindo a linha de raciocínio do Tribunal, a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC) da Câmara dos Deputados aprovou, no final de 2018, o Projeto de Lei nº 10.287/2018 (PL 10.287/18), originado pelo Projeto de Lei nº 54/2017 do Senado Federal, que se ocupou desse instituto como uma espécie de condomínio – modalidade que se encontra dentro dos direitos reais, porém multiplicidade de direitos –, mudando o entendimento originado pelos tribunais que discutiram a matéria mas trazendo aspectos de direito real que foram discutidos pelos ministros que se deram por vencedores.

Consultando o website da Câmara dos Deputados e do Senado Federal a respeito das razões da lei, ao que parece, os deputados e senadores que propuseram e analisaram o mérito do Projeto de Lei de Multipropriedade fazem referência ao voto e respeitam a posição dos juízes que, no Recurso Especial, entenderam o instituto da multipropriedade como uma espécie de direito real análogo ao de propriedade. Ademais, reconhecem a importância de abordar essa matéria que já é prática em outros países onde é uma modalidade de direito real ajustada para favorecer a dinâmica da economia. Em outras palavras, resta claro que a lei foi inspirada no precedente e na prática estrangeira – cuja

denominação se dá como *time-sharing* – que considera, em sua grande maioria, o instituto como uma espécie de direito real.

Importante aqui mencionar os pareceres apresentados na Câmara e no Senado sobre os projetos que deram origem à Lei 13.777/2018. Analiso cronologicamente três pareceres apresentados em ambas as casas durante a tramitação do projeto de lei, além da gravação da Reunião Extraordinária da Câmara dos Deputados datada de 31 de outubro de 2018, na qual se discutiu especificamente essa matéria.

Em primeiro momento, a deputada federal Laura Carneiro, em parecer à CCJC datado de 03 de maio de 2017, comenta sobre a importância de trazer na nova lei o caráter de direito real da multipropriedade, que se situa como um novo fato social na atualidade, de modo que com essa proposta não haja interpretações conflitantes na jurisprudência a partir de sua publicação.²⁸

O entendimento ainda se manteve com o passar do tempo. Ainda durante a discussão da redação da lei, o parecer do Senado Federal, do senador Cidinho Santos, datado de 21 de março de 2018, trouxe a classificação da multipropriedade como direito real ao dizer que, sem ela, seria impossível a incorporação de tal instituto no ordenamento brasileiro, uma vez que dificultaria o registro da modalidade nos títulos ou atos constitutivos perante o registro de imóveis. Porém, neste momento, o senador refuta a emenda proposta pelo seu colega senador Linbergh Farias, cujo objetivo era estabelecer uma propriedade coletiva disciplinada pelo regime de condomínio. Ele afirma que essa concepção geraria discussões mais aprofundadas e entraria em conflito com a concepção romana de condomínio importada pelo Código Civil que disciplina as frações ideais de espaço.²⁹

Além dos pareceres referenciados acima, em outro parecer, datado de 10 de outubro de 2018 da CCJC da Câmara dos Deputados, o deputado federal Herculano Passos, na condição de relator, louva a iniciativa do Senado Federal de se instituir a multipropriedade no Código Civil e na Lei de Registros Públicos, como referência ao que

²⁸Disponível em:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1551733&filename=Tramitacao-PL+7553/2017 - p. 2.

²⁹Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7649946&ts=1571776359002&disposition=inline> - p. 3.

fora abordado pelo jurista Gustavo Tepedino em seu livro *Multipropriedade Imobiliária*.³⁰ Dessa forma o deputado compactua com a ideia de qualificação jurídica de direito real proposta pelo autor para esse novo direito.

Tudo isso nos revela que há uma certa coerência entre as instâncias judiciária e legislativa e entre os próprios membros do poder legislativo, de modo que a segurança jurídica que tanto foi buscada começa a tomar forma. Entra em pauta a possibilidade de qualificar a relação entre os multiproprietários como uma relação entre condôminos, análoga ao condomínio edilício. Ao final, foi esse novo conceito que entrou em vigor com a publicação da lei.

Pesquisando sobre o processo legislativo, depreende-se que em nenhum momento houve discussão tecnicamente esclarecida sobre a evolução do entendimento adotado pelo STJ de direito real singular para nova modalidade de condomínio, apenas uma proposta pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania de uma redação que institui a propriedade como “relação jurídica que traduz o aproveitamento econômico de uma coisa imóvel em unidades fixas de tempo, visando à utilização exclusiva de seus titulares, cada qual a seu turno, ao longo das frações temporais que se sucedem.”³¹ e que utiliza subsidiariamente as regras de condomínio edilício. Ao que parece, dada a falta de mais informações sobre o decorrer do processo para aprovação do projeto de lei, a proposta foi aceita sem grandes divergências.

Constata-se, portanto, que não há explicação clara de como se deu o raciocínio para redirecionar o entendimento do STJ, apenas uma breve explicação do Deputado Herculano Passos em Reunião Deliberativa Extraordinária ocorrida em 31 de outubro de 2018 que consideraria a multipropriedade como modalidade de condomínio para facilitação dos procedimentos registrários perante a Lei de Registros Públicos e do enquadramento da modalidade perante o Código Civil.³² Isso porque a matrícula individualizada para cada multiproprietário, da mesma forma como ocorre nos

³⁰Disponível em:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1686402&filename=Tramitacao-PL+10287/2018 - p. 3.

³¹ EMENDA 5 - CCJ PLS 54/2017. Disponível em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7649946&disposition=inline#Emenda5> - p. 6.

³² Reunião disponível em <https://www.camara.leg.br/evento-legislativo/53863> - 14min 02seg. Acessado em 06/12/2019.

condomínios edilícios representando uma unidade autônoma objeto de propriedade particular, representaria uma unidade temporária delimitada por fração ideal de tempo sem alterar a sistemática de registro já existente.

A redação oficial foi, então, publicada no Diário Oficial da União em 21 de dezembro de 2018, considerando por fim a multipropriedade como regime de condomínio, em consonância com a linha adotada pela jurisprudência sobre este assunto até então, como visto no capítulo anterior na análise do voto vencedor proferido pelo Superior Tribunal de Justiça.

Importante levantar que, nos votos analisados, a única menção feita a respeito da multipropriedade como modalidade de condomínio (dentro dos direitos reais) veio da citação da doutrina de Maria Helena Diniz pelo Ministro João Otávio de Noronha no REsp. que mencionou em seu voto, além do já foi citado acima na análise do voto vencedor, o seguinte trecho:

O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada co-titular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual. [... Trata-se de uma multipropriedade periódica, muito útil para desenvolvimento de turismo em hotéis, clubes e em navios...]. Há um direito real de habitação periódica, como dizem os portugueses, democratizando o imóvel de férias, cujo administrador (trustee) o mantém em nome de um clube, concedendo e organizando o seu uso periódico. Todos os adquirentes são coproprietários de fração ideal, sofrendo limitações temporais e condominiais, sendo que a relação de tempo repartido fica estabelecida em regulamento.³³

Como visto na citação acima, a concepção de Maria Helena Diniz muito se aproxima daquilo que o instituto se tornou com a Lei de Multipropriedade de 2018, considerando a multipropriedade como uma espécie de condomínio. Consultando um pouco mais o que a autora escreve sobre o assunto em seu livro, entende-se que o condomínio é extraído de maneira análoga a um fracionamento da propriedade comum

³³DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, vol. 4, p. 243. apud STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro João Otávio de Noronha. P. 4 do Voto-Vista, disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acessado em 06/12/2019.

dos condomínios edilícios, mas, por haver o caráter temporal presente na caracterização da multipropriedade, o instituto acaba por não configurar como direito real singular, mas sim um condomínio atípico sobre um novo direito real similar ao direito de propriedade.³⁴

Interessante notar que, ainda que não houvesse incrementação do conceito definido pelo STJ sobre a qualificação jurídica da multipropriedade, tanto na hipótese de direitos reais de multiproprietários quanto na de condomínio, as custas e despesas decorrentes do aproveitamento do imóvel seriam divididas da mesma maneira, concluindo que alguns aspectos permaneceriam semelhantes, ainda que se mudasse a natureza, o que não acontece quando há a oposição de direito real e direito obrigacional. Em outras palavras, pode-se concluir que a oposição de novo direito real singular e condomínio na verdade representa dois conceitos interligados em termos de consequências jurídicas ao se adotar uma concepção ou outra por estarem ambos dentro dos direitos reais, diferente da oposição direito real e direito obrigacional, em que as diferenças são bem mais presentes.

É claro que existem algumas implicações em se considerar a multipropriedade como condomínio, da mesma maneira que existiu quando a discussão era direito real *versus* direito pessoal, ainda que em menor grau de intensidade. A diferença prática em se considerar a multipropriedade como condomínio em vez de uma espécie de direito real singular é que a disciplina muda e as regras aplicadas trazem consequências jurídicas diferentes: sendo direito real aplicam-se as regras de direito de propriedade do Código Civil, sendo condomínio, aplicam-se as regras específicas de condomínio edilício do Código Civil. Dessa forma, as implicações tributárias, registrarias e da própria constituição e organização da relação jurídica entre os multiproprietários são outras.

A título de exemplo, pode-se citar a forma de constituição da multipropriedade. A Lei 13.777/2018 prevê sua criação por testamento ou instrumento particular, mediante a celebração de uma convenção de condomínio típica, com efeitos obrigacionais. Por outro lado, se a multipropriedade fosse entendida como direito real singular, a aquisição de uma fração de tempo deveria ocorrer mediante registro na matrícula do imóvel de instrumento particular ou lavratura de escritura pública, conforme o caso. Neste último caso, há que ser lembrada, ainda, a possibilidade de incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) que, como se sabe, incide sobre a transferência de direitos relativos à bens

³⁴DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, vol. 4, p. 244.

imóveis, consoante o disposto no artigo 35 inciso II do Código Tributário Nacional.³⁵ No caso da multipropriedade a cobrança deste imposto não acontece justamente porque, sendo um direito de multipropriedade, não há transmissão e a propriedade permanece.

Há de se perceber, assim, ainda que se afirme que não são institutos tão discrepantes, os pontos que diferenciam a multipropriedade como condomínio e como direito real singular causam um impacto para aqueles que se inserem nessa modalidade na condição de multiproprietários.

Relacionando essa questão com o caso discutido no recurso especial em 2016, teríamos hoje uma decisão diferente daquela que definiu o precedente na época. Hoje, provavelmente, por ser definida a multipropriedade como modalidade de condomínio, o caso não chegaria ao STJ e seria mantida a penhora apenas sobre a fração ideal temporal do devedor, de modo que terceiros não fossem afetados.

Apesar da Lei de Multipropriedade dispor, logo no início, sobre a indivisibilidade do imóvel objeto da multipropriedade e de suas respectivas frações de tempo, é possível a penhora sobre a fração ideal. Isso porque a penhora recai sobre bens de valor, sejam eles mobiliários ou imobiliários, para a quitação da dívida principal, de maneira que se aplica as regras do Código de Processo Civil. Não há na lei qualquer óbice à penhora nesses casos. Somado a esses argumentos, em 2015 foi firmado, pelo Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região (TRT-3), um forte precedente que permite penhora de fração ideal de imóvel indivisível, resguardando as frações de pertencentes aos demais proprietários.³⁶ Aplicando a regra de maneira análoga, pode-se concluir que, no caso em discussão no presente trabalho de curso, a penhora seria possível para quitação da dívida condominial e não haveria embargos de terceiros, uma vez que ninguém seria prejudicado quando da execução da penhora tendo em vista que seu objeto seria outro: nessa situação, a penhora recairia apenas sobre a fração ideal temporal do devedor.

³⁵ CTN Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia.

³⁶ EMENTA: IMÓVEL - FRAÇÃO IDEAL - PENHORABILIDADE. Não se vislumbra qualquer óbice legal à constrição judicial de fração ideal pertencente ao executado de imóvel indivisível, desde que resguardadas a frações ideais pertencentes aos demais co-proprietários que não são devedores. Relator: Desembargador Sebastião Geraldo de Oliveira. 0011426-53.2014.5.03.0149 – AP. Publicado no DEJT em 06/02/2015.

É possível concluir, com essa análise, que, de acordo com o raciocínio do STJ e do que foi decidido pelo poder legislativo de incrementou a decisão do judiciário, a caracterização da multipropriedade como modalidade de condomínio de fato resolve alguns problemas e se encaixa bem nas leis que a regem subsidiariamente.

É claro que um assunto complexo como a multipropriedade desperta diferentes controversas que muitas vezes a lei não é suficiente para suprir, pois sendo um instituto regido por uma legislação nova, não foram consolidados precedentes sobre o assunto que a interpretassem especialmente pela ausência de casos que envolvem o tema.

Além disso, devido ao fato de que a lei foi publicada há pouco mais de um ano, não há ainda estudos empíricos que revelem quais os resultados práticos que a lei trouxe com sua publicação e com a nova concepção de multipropriedade como modalidade de condomínio de direito real de propriedade fracionado no tempo.

No entanto, mesmo com poucos casos em discussão, a matéria em si é abordada por juristas da área de direito imobiliário a fim de dar ao assunto um melhor tratamento.

5. Conclusão

O presente trabalho teve como objetivo examinar quais são as questões levantadas ao se qualificar a multipropriedade como direito obrigacional, direito pessoal ou modalidade de condomínio de direito real de propriedade. Analisou-se também em que medida a Lei 13.777/2018 esclareceu os pontos controvertidos mencionados pelos ministros do Superior Tribunal de Justiça na decisão do REsp. 1.546.165-SP, *leading case* sobre o assunto.

Como visto no capítulo sobre análise dos votos vencedor e vencido, é possível que haja argumentação em ambos os sentidos quando se considera a multipropriedade como um direito. Nesse caso, a disparidade das consequências jurídicas em se entender o instituto como direito real ou pessoal são maiores, de maneira que no primeiro caso a decisão final seria pela desconstituição da penhora, como fez o STJ por maioria e, no segundo caso, a decisão seria pela execução da penhora, como foi decidido no tribunal de origem.

Com o advento da Lei de Multipropriedade, no final do ano de 2018, muitas das questões foram superadas por haver agora uma regra clara que define o instituto a partir de sua conceptualização como espécie de condomínio de direito real de propriedade fracionado no tempo. Por se tratar de condomínio, o caso discutido no recurso seria solucionado com maior facilidade e o resultado seria outro: penhora apenas da fração ideal temporal do devedor. Ou seja, percebe-se que, ainda que as diferenças entre direito real e condomínio para a caracterização da multipropriedade sejam menos gritantes do que com relação a direito pessoal, a decisão final do caso em discussão seria diferente após a promulgação da lei.

Apesar de a redação final da Lei não corresponder exatamente ao que fora decidido pelo STJ e ao que diz a maior parte da literatura sobre o assunto, é fato que a lei acabou seguindo uma linha de raciocínio do caso e ainda trouxe benefícios, especialmente no que diz respeito a facilidades para registro e segurança jurídica para casos futuros. Agora, é mais seguro investir em um imóvel em regime de multipropriedade no Brasil, o que é bastante importante quando existe o objetivo de aproveitar economicamente os imóveis, especialmente de férias – algo que também condiz com a função social da propriedade, como visto no início.

Importante destacar o que pensou o jurista que mais escreveu sobre o assunto antes da criação da lei após a promulgação da mesma no final do ano de 2018. Gustavo Tepedino, em 30 de janeiro de 2019 pelo site do IRIB, enaltece a criação da lei e a multipropriedade como sendo um atrativo para investimentos em imóveis de férias. Em sua opinião a lei traz a segurança jurídica que costumava ser deficiente nesse setor e, agora, do mesmo modo como acontece em outros países, os investimentos nessa área podem crescer, aquecendo a economia nesse setor durante o ano todo, não sendo mais esse evento algo sazonal. O autor lista ainda outras vantagens da adoção desse regime no país e definitivamente atribui à lei grande importância neste papel de criação de novas oportunidades para o mercado imobiliário. Relevante dizer que não há ainda estudos empíricos que atestem os resultados da Lei de Multipropriedade. No entanto, vale o comentário do referido autor, que estudou sobre o assunto e tem uma percepção sobre o mesmo após a criação da lei.

Passando novamente pelos três tópicos principais listados acima e que foram discutidos no presente trabalho de curso, temos que: (i) há sim consequências práticas ao se escolher uma dentre as três possíveis qualificações da multipropriedade e este fora um grande ponto de discussão tanto pelos juristas quanto pelos legisladores pois, a depender de sua escolha, a lei adota vieses consideravelmente diferentes e as decisões do caso objeto de estudo neste trabalho teriam outro resultado; e (ii) a Lei 13.777/2018 incrementa o que fora decidido antes pelo Superior Tribunal de Justiça e, por se adequar melhor às regras sobre condomínio, a multipropriedade como modalidade de condomínio supre algumas lacunas que existiriam caso fosse adotada a concepção de direito real singular e, sendo assim, previne eventuais discussões ou disputas judiciais sobre esse tema.

Constata-se, portanto, que a partir da publicação da lei foi possível compreender melhor o que é a multipropriedade e quais benefícios ela pode trazer para o mercado. É claro que a lei, por ser recente, não cobriu todas as possibilidades que ainda podem surgir com a prática desse regime. O que se pode afirmar é que a lei abriu uma nova oportunidade para o direito imobiliário e que, no futuro, sua prática trará maior segurança jurídica e maior aproveitamento dos imóveis, especialmente os de férias, em todas as épocas do ano.

6. Referências

AZEVEDO, Álvaro Villaça; TARTUCE, Flávio. **Direito Civil – Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2015. 8ª Ed.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2007, vol. 4, 22ª Ed.

GOMES. Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, 21ª Ed.

GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, v. 5, 2017, 12ª Ed.

LÔBO, Paulo, **Direito Civil – Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2017. 2ª Ed.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Obrigações**. São Paulo: Forense, 2018. 9ª Ed.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janayna Bezerra de M. M. **Notas a respeito da Multipropriedade Imobiliária como Nova Modalidade do Exercício do Direito de Propriedade**. Fortaleza: Revista de Ciências Jurídicas Pensar, v. 15, n. 2, 2010. p. 401 – 423.

STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro João Otávio de Noronha. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>

STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1.546.165. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ: 26/04/2016. Voto: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo. Ed. Saraiva. 1993.

VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. ***Numerus Clausus dos Direitos Reais e Autonomia nos Contratos de Disposição***. Tese de Doutorado em Direito Civil, Faculdade de Direito de Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009. p. 17 e 18.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Obrigações e Responsabilidade Civil**. São Paulo: Atlas, 2016. 17^a. Ed.