



## A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

### THE REAL ESTATE TIMESHARE IN THE REAL ESTATE REGISTRATION

Liandra Hoff<sup>1</sup>  
Jandir Ademar Schmidt<sup>2</sup>

#### RESUMO

O presente artigo tem como objetivo retratar a importância do registro de imóveis na multipropriedade imobiliária. O ordenamento jurídico brasileiro reconhece a propriedade como direito fundamental. Nesta condição, surge a multipropriedade imobiliária. O referido estudo foi realizado através de um método dedutivo, com a pesquisa bibliográfica em doutrinas, jurisprudências, leis e artigos científicos publicados por especialistas na área do Direito Civil. A multipropriedade possui relação direta principalmente com os direitos registrais, sendo um dos objetivos de o presente artigo trazer o relevante papel do registro de imóveis neste condomínio. Entre as espécies, a principal e mais aplicada é a imobiliária, no qual começou a ter maior relevância no Brasil após a multipropriedade ser regulamentada através da Lei nº 13.777/2018. Por fim, é possível verificar que a multipropriedade imobiliária pode ser uma solução para aqueles que pretendem adquirir algum imóvel sem um alto custo financeiro, uma vez que existe segurança jurídica através do registro de imóveis.

**Palavras-Chave:** Propriedade. Condomínio. Registro. Fração de tempo.

#### ABSTRACT

This article aims to depict the importance of the real estate registration in the real estate timeshare. The Brazilian legal system recognizes property as a fundamental right. In this condition, the real estate timeshare appears. The referred study was accomplished through a deductive method, with bibliographic research on doctrines, jurisprudence, laws and scientific articles published by experts on Civil Law area. The timeshare has direct relation mainly with the registration rights, being one of the goals of this article to point out the important role of the real estate registration in this condominium. Between the species, the main and more applicable is the real estate, which started to be more relevant in Brazil after the regulation of the timeshare through the Law nº 13.777/2018. Finally, it is verified that the real estate timeshare can be a solution to those who intend to purchase a property without much financial cost, since there is legal guarantee through the real estate registration.

**Keywords:** Property. Condominium. Registration. Fraction of time.

<sup>1</sup> Graduanda em Direito pela Universidade do Contestado, Campus de Concórdia. Concórdia. Santa Catarina. Brasil. E-mail: [liandra.hoff@aluno.unc.br](mailto:liandra.hoff@aluno.unc.br).

<sup>2</sup> Professor Me. do Curso de Direito da Universidade do Contestado. UNC Concórdia. Concórdia. Santa Catarina. Brasil. E-mail: [jandir.schmidt@gmail.com](mailto:jandir.schmidt@gmail.com).

**Artigo recebido em:** 22/08/2022

**Artigo aceito em:** 18/11/2022

**Artigo publicado em:** 29/05/2024

Doi: <https://doi.org/10.24302/acaddir.v6.4393>

## 1 INTRODUÇÃO

De forma geral, no Brasil, é possível identificar grandes desequilíbrios sociais quando se trata de propriedade, patrimônio, renda e níveis de educação e saúde. Esses problemas assombram o país desde a sua formação.

Nos dias atuais, a propriedade é reconhecida como um direito fundamental, no qual o proprietário pode dispor e usar o seu bem na forma que melhor entender. Os direitos fundamentais garantem o mínimo existencial para o ser humano sobreviver e se desenvolver, e o direito à propriedade é o mais importante dos direitos reais. A propriedade, através da Constituição Federal, no seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, dispõe que é “garantido o direito de propriedade” e “a propriedade atenderá a função social”, para concretizar a dignidade da pessoa humana. Porém, muitos indivíduos não tem condições financeiras para usufruir de determinado direito fundamental, que com o passar dos anos se tornam ainda mais onerosos, precisando recorrer ao Poder Público para aquisição de determinado bem. Nessa perspectiva que se constatou a necessidade da normal legal da multipropriedade, para facilitar a aquisição de propriedade imobiliárias.

O instituto multipropriedade foi estabelecido no Direito Civil brasileiro no dia 21 de dezembro de 2018, quando se publicou a Lei nº 13.777, alterando o Código Civil e a Lei de Registros Públicos. O objetivo do presente artigo é abordar alguns aspectos da referida lei e tratar principalmente sobre a importância do registro de imóveis nesse condomínio, pois é lá que a multipropriedade imobiliária tem definitivamente sua formação. Com este sistema de condomínio, o registro de imóveis ganha maior relevância por toda a complexidade dos bens que são compartilhados por determinada fração de tempo.

O referido estudo foi realizado através de um método dedutivo, e pesquisa bibliográfica em doutrinas, jurisprudências, leis e artigos científicos publicados por especialistas na área do Direito Civil. Apresenta-se uma visão geral sobre o tema, onde o foco é, primeiramente, no seu aspecto histórico e suas origens; depois,

discorre-se sobre a importância do registro de imóveis na multipropriedade, e também em alguns aspectos da lei; e, por fim, sobre os benefícios da multipropriedade imobiliária para o consumidor.

Até a publicação da Lei nº 13.777/2018, não havia nenhuma legislação que pudesse assegurar os direitos dos proprietários e interessados em imóveis cujo condomínio era tratado em regime de multipropriedade, que foi criado na Europa na década de 1960 e chegou ao Brasil na década de 1980. Por esse motivo e por muita insegurança jurídica, sua utilização não era frequente.

O serviço de multipropriedade incentiva turistas e outros interessados a aproveitar melhor o imóvel, passando mais tempo na hospedagem, além dos períodos de alta temporada. Os donos dos imóveis não precisam ficar no aguardo para uma próxima reserva, pois o administrador do imóvel, através de sua organização, já deixa estipulado o período em que cada proprietário poderá utilizar o imóvel, sem a preocupação de que em determinados intervalos de tempo não houvesse nenhuma hospedagem programada.

O mercado imobiliário ganhou destaque nos últimos anos por sempre obter alguma novidade e uma vida mais prática para os clientes. A multipropriedade imobiliária é um desses destaques positivos.

A multipropriedade passou a desempenhar um papel importante no mercado imobiliário, por sua função econômica, com valores relativamente mais baixos do que em outros imóveis, e pelo melhor aproveitamento da propriedade, gerando inúmeros negócios jurídicos, principalmente em cidades turísticas.

Desta forma, os gastos com o imóvel se tornam menores, pois as manutenções, mobílias, utensílios, móveis e reformar são rateados entre todos os multiproprietários, de maneira que evita gastos desnecessários.

## **2 A MULTIPROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

A Constituição Federal de 1988 passou a garantir o direito a propriedade como fundamental, visando assegurar ao ser humano a liberdade e dignidade. A multipropriedade imobiliária chegou ao Brasil na década de 1980, em cidades turísticas como Búzios, Cabo Frio, Saquarema e Angra dos Reis (MELO, 2011).

## 2.1 ASPECTOS HISTÓRICOS

A multipropriedade, conhecida também como *time-sharing* (tempo compartilhado), teve origem na Europa e nos Estados Unidos a partir da década de 1960. Iniciaram na França, no século XX, grandes operações imobiliárias com base na constituição de condomínios. Esses negócios imobiliários seguiam apenas a legislação comum (TEPEDINO, 1993).

Na década de 70, houve uma crise no setor imobiliário dos Estados Unidos, sendo criado, de certa forma, um serviço de intercâmbio, onde era possível trocar uma semana de férias em determinado hotel por outra semana em qualquer outro hotel do mundo (TORRES, 2007). Assim que surge a nomenclatura *time-sharing*, criada pelos americanos.

Nos outros países em que foi incorporada, a multipropriedade, como é chamada no Brasil, recebeu inúmeras outras denominações. Na Itália, por exemplo, foi chamada de *multiproprietà* e *proprietà spazio-temporale*. Na Espanha, foi denominada *multipropiedad* e em Portugal, era designada como direito real de habitação periódica (VENOSA, 2020).

Na segunda metade dos anos 70, surgiu em Portugal, uma grande procura por casas de férias. Sendo assim, o país encontrou, através da multipropriedade, uma nova opção de investimentos (TEPEDINO, 1993). Após algumas operações que não agradavam o consumidor por não ter nenhuma segurança jurídica, surgiu através do Decreto-Lei nº 355 de 31 de dezembro de 1981, o direito real de habitação periódica, que consistia em um negócio elaborado por pessoa física ou jurídica, hoje conhecido como clube, sobre o qual era possível desfrutar de bens imóveis com direitos limitados, onde os titulares poderiam desfrutar de referido imóvel durante uma semana por ano (DINIZ, 2012).

## 2.2 ORIGEM E CONCEITO

A multipropriedade foi implantada no Brasil na década de 1980, mesmo sem uma regulamentação específica. Ao longo dos anos, foi se atribuindo mais importância a essa forma de condomínio, sendo necessária à sua normatização (RIZZARDO, 2021).

Até a regulamentação instituída pelos arts. 1.358-B à 1.358-U do Código Civil, utilizava-se o condomínio *pro indiviso*, juntamente com o condomínio edilício, atribuindo a propriedade de um imóvel a vários sujeitos, que abandonavam a divisibilidade típica do condomínio, e ao direito de preferência. Esta fórmula cumpriu durante muitos anos a sua função para regular o compartilhamento de bens imóveis e sua propriedade de tempo, mas como não tinha regulamentação jurídica, gerava uma insegurança aos proprietários (CHALHUB, 2019), sendo apreciada pelo Superior Tribunal de Justiça, tendo a 3ª Turma, decidido que:

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 (REsp 1.546.165/SP, rel. para o acórdão Min. João Otávio de Noronha, DJe 06 set.2016)

A Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018 alterou o Código Civil de 2002 e a Lei de Registros Públicos de 1973, para firmar sobre a multipropriedade e seu registro (PEIXOTO, 2020). É de referir que a legislação brasileira tratou apenas da multipropriedade imobiliária, sendo recomendada, por alguns doutrinadores, que em outra ocasião, nova normatização cuide dos bens móveis (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

Gustavo Tepedino define a multipropriedade como:

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 (TEPEDINO, 1993, p. 1)

Os regimes de multipropriedade, segundo Hercules Aghiarian:

retratam a percepção visual de uma pluralidade de direitos individuais sobre a mesma base material, dividida em frações de tempo, provocando uma impressão imediata, antecedente a qualquer possível conclusão científica, de múltiplos domínios, sucessivamente encadeados e decorrentes da divisão modular (AGHIARIAN, 2015, p. 51)

Portanto, a ideia de criar esse condomínio em multipropriedade é para que cada condômino possa usufruir de uma fração de tempo em relação a propriedade (SCAVONE JUNIOR, 2022).

## 2.3 ESPÉCIES

Como já exibido no tópico anterior, a multipropriedade era aplicada no Brasil mesmo que não se encontrasse uma norma que a regulasse. Portanto, esta prática era realizada através de contratos atípicos, inexistentes de normas jurídicas, mas não vedados por lei. No primeiro momento, ocorria o uso compartilhado de casas de férias, envolvendo imóveis no setor turístico, em balneários ou locais de descanso (RIZZARDO, 2021).

A multipropriedade comporta diversas modalidades, com diferentes características, e nesta conjuntura, é plausível destacar a multipropriedade acionária, a hoteleira e a imobiliária.

### 2.3.1 Acionária

Consiste em uma sociedade que é titular de um bem imóvel destinado a lazer e, assim, permite ao acionista o direito de uso por um tempo determinado. Inicialmente utilizada na Itália, esta categoria cria uma sociedade anônima, que será a proprietária do imóvel. A divisão de frações de tempo é representada por ações na sociedade, onde os detentores podem utilizar o bem (MELO, 2011).

De acordo com Maria Helena Diniz:

a multipropriedade acionária é decorrente de um ato de uma sociedade que, na qualidade de proprietária de um imóvel de lazer, emite ações ordinárias representativas da propriedade desse imóvel, as quais ficam em titularidade dos efetivos proprietários do bem. Esta espécie de ação tem o condão de assegurar a gestão social do imóvel e conferir ao acionista direito de uso daquele bem por um dado período no tempo. Nessa modalidade, as ações ordinárias representam a propriedade do imóvel objeto de multipropriedade, ao passo que, por corolário, permanecem na titularidade dos reais proprietários. Por sua vez, as ações preferenciais são destinadas à aquisição pelos sócios usuários que, em períodos definidos previamente, terão o direito de usá-lo nos termos da instituição (DINIZ, 2018, p. 299).

A natureza jurídica da sociedade conduz o multiproprietário a respeitar seu estatuto e ser dependente dele, tornando o acionista sujeito a eventuais transformações societárias, como a incorporação, fusão, cisão societária ou até mesmo a sua dissolução (MELO, 2011).

Portanto, o principal aspecto que distingue a multipropriedade acionária é a existência de uma sociedade anônima na qual é dividida pelas quotas societárias, identificadas pela fração de tempo em que cada sócio possui perante o bem imóvel.

### 2.3.2 Imobiliária

Teve surgimento na Europa, mais precisamente na França, e posteriormente aplicada em países como Itália, Espanha, Portugal e Estados Unidos. De acordo com Melo (2011), “a ideia é simples: o mesmo imóvel é compartilhado e desfrutado por múltiplos usuários por turnos, de maneira que seu preço sempre será mais barato; ao mesmo tempo, pressupõe uma operação rentável para empreendimentos imobiliários”.

Portanto, compreende-se multipropriedade imobiliária como o regime de condomínio em que cada proprietário do mesmo imóvel é dono de uma fração de tempo, a qual confere a capacidade do uso, com exclusividade, da totalidade do imóvel (PEIXOTO, 2020). De acordo com o art. 1.358-D, II do Código Civil, o imóvel objeto da multipropriedade inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

### 2.3.3 Hoteleira

A espécie de multipropriedade hoteleira, apesar de não consistir tal denominação em aspecto formal, consiste, basicamente, em uma fusão entre a imobiliária e a acionária, com a prestação de serviços hoteleiros por empresas turísticas (MELO, 2011). O imóvel, com os multiproprietários ou a sociedade anônima como titulares, é oferecido a uma empresa hoteleira que assegura o direito de aproveitamento por cada apartamento em determinado período do ano. Sendo assim, haverá o uso da unidade ou unidades hoteleiras, respeitando o intervalo de tempo, da

mesma forma que ocorre na multipropriedade imobiliária, sendo administrada pela empresa hoteleira (TEPEDINO, 1993).

Os titulares de direito tinham a responsabilidade de comunicar o hotel qual o período em que gostariam de utilizar o apartamento, ou se poderiam aproveitá-lo em outra época do ano (DINIZ, 2012).

Esse esquema compreendia maiores vantagens tanto para o ramo imobiliário como para o setor hoteleiro, pois não havia mais períodos de escassa ocupação, uma vez que os multiproprietários preenchiam os apartamentos ao longo de todo o ano, com serviços de qualidade administrados pelo hotel.

Após a aprovação da Lei nº 13.777/2018 e a regulamentação da multipropriedade, houve uma repercussão extremamente positiva no mercado hoteleiro, pois trouxe segurança jurídica nas situações praticadas de forma consolidada que utilizavam o compartilhamento de determinado imóvel e seu uso de tempo compartilhado.

### **3 A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

O registro de imóveis surge no direito de propriedade como uma ferramenta extremamente importante para estabilizar as negociações e atos jurídicos que envolvam bens imóveis. Ele age como um órgão conciliador de conflitos, que dá segurança jurídica para as transações imobiliárias. Os principais efeitos que o registro de imóveis produz são a legitimação e a fé-pública registral (MELO, 2021).

A Lei nº 6.015/73, no seu art. 176, traz todos os requisitos que a matrícula do imóvel onde será registrada a multipropriedade deverá conter, com todas as suas características e confrontações, localização, denominação e se rural ou urbano. Outrossim, deverá conter a qualificação completa dos titulares de direito real, como nome, estado civil, filiação, registro geral, cadastro fiscal e endereço. Somente após toda essa regularização, será promovido o registro da multipropriedade, em que ganhará existência e validade, onde o objeto será o imóvel matriculado no registro de imóveis (MELO, 2021). Enquanto o registro da multipropriedade não for efetivado, as condições constantes na escritura só produzirão efeito entre as partes envolvidas, perdendo a eficácia *erga omnes*, podendo acarretar problemas jurídicos e tributários (SALOMÃO; TARTUCE, 2021).

No registro de imóveis, é necessária a abertura de matrícula para cada fração de tempo estipulada no ato da instituição de condomínio (SCAVONE JUNIOR, 2022). Esse regime de condomínio é instituído por um ato entre vivos ou testamento, conforme o art. 1.358-F do Código Civil. Neste ato, deverá constar a duração do período que corresponde a cada fração de tempo, necessitando que seja feito o seu registro do cartório de registro de imóveis (RIZZARDO, 2021).

Essa conjuntura contará com uma convenção de condomínio e um administrador, que servirão exclusivamente para tratar sobre a multipropriedade, além da convenção de condomínio e o síndico do condomínio edilício onde seja definida a multipropriedade (SCAVONE JUNIOR, 2022).

A convenção de condomínio, conforme o art. 178, III da Lei nº 6.015/73, será registrada no Livro nº 3, pois o condomínio edilício deve receber publicidade registral para conhecimento de todos, principalmente os proprietários e interessados (MELO, 2021). Após alguns resultados administrativos e jurídicos, criou-se uma ferramenta para a proibição do regime de multipropriedade nos empreendimentos imobiliários (MELO, 2021). Nesses casos, é na convenção de condomínio que tal condição de proibição deve estar expressamente definida, de acordo com o art. 1.358-U do CC:

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edifícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos (BRASIL, 2002).

Os proprietários poderão sentir-se prejudicados, pois é evidente o aumento de fluxo de pessoas e o constrangimento a privacidade. Logo, referida circunstância estará presente na convenção de condomínio para dar publicidade aos interessados (MELO, 2021).

Mesmo que haja somente um titular para todas as frações de tempo do condomínio, a multipropriedade não se extingue. Consequentemente, o titular poderá, quando lhe for oportuno, alienar as frações de tempo de que desfruta (SCAVONE JUNIOR, 2022).

Para cada unidade periódica, existe um tempo mínimo de sete dias, conforme disposto no art. 1.358-E do Código Civil:

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores. (BRASIL, 2002)

Logo, o imóvel pode ser dividido em até 52 unidades periódicas, ou seja, pode ser aproveitado anualmente por 52 pessoas diferentes. Assim, sobre cada unidade forma-se um condomínio. Existem tantos proprietários quantas forem as partes de tempo divididas ao longo do ano. No registro de imóveis, cada matrícula deverá conter o nome de todos os adquirentes, ou seja, daqueles que têm a temporada reservada ao seu uso (RIZZARDO, 2021).

Aos coproprietários, deve ser reservado igual espaço de tempo de uso, mas não impede a aquisição de fração de tempo de maior duração. Está aberta a possibilidade de comercialização de diferentes frações de tempo, desde que sejam observadas a fração mínima (RIZZARDO, 2021)

Além de todas as matrículas das unidades periódicas, o imóvel contará, ainda, com uma matrícula que fará menção à existência de todas as outras matrículas. Desse modo, haverá uma matrícula distinta da matrícula do imóvel onde se estabeleça a multipropriedade, para cada fração de tempo (SCAVONE JUNIOR, 2022).

Esclarece Luiz Antonio Scavone Jr. que:

Essa matrícula das frações de tempo servirá aos registros e às averbações dos atos referentes a cada fração, com exceção de fração de tempo destinada à realização de reparos (inciso II do § 1º do art. 1.358-N do Código Civil), cuja menção será feita em cada matrícula de fração de tempo (§ 12 do art. 176 da Lei 6.015/1973), podendo haver atribuição de tempo para reparos ao instituidor da multipropriedade ou descontado dos multiproprietários, proporcionalmente a respectiva fração, salvo reparo emergencial que poderá ser feito durante a fração de qualquer multiproprietário (SCAVONE JUNIOR, 2022, p. 1049).

A multipropriedade pode ser instituída através de um instrumento assinado pelo empreendedor, ou nos casos em que se tenha mais proprietários, por deliberação da

maioria absoluta do condomínio edilício, podendo abranger parte das unidades ou a sua totalidade (CHALHUB, 2019).

É necessário que o registro de imóveis tenha controle sobre todas as quotas-partes ideais de tempo, para não ocorrer qualquer confusão e atitudes equivocadas, sendo de grande proveito o uso de ficha auxiliar para cada unidade autônoma que receber os condomínios (MELO, 2021).

#### **4 ADMINISTRAÇÃO**

A administração do empreendimento edilício caberá a figura do síndico, que poderá ser condômino ou não, conforme o art. 1.347 do Código Civil, que terá tal função exercida pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos. A assembleia poderá determinar outra pessoa para administrar o condomínio no lugar do síndico ou administrador, com poderes de representação. É o caso de uma administradora, que poderá atuar em nome do condomínio (TARTUCE, 2016).

O administrador deve ter a capacidade de representar um empreendimento de forma perpétua, organizando as obrigações e seu calendário semanal, ao longo do ano, dos períodos e horários convenientes para cada proprietário, ter controle sobre seu inventário de bens imóveis, e sobre todas as questões inerentes a esse condomínio (AGHIARIAN, 2015). Deverá zelar pela manutenção, limpeza do imóvel e sua conservação, tomando todas as medidas necessárias para manter o bem pronto para seu uso. Nos casos em que houver despesas, o mesmo deverá apresentar orçamentos para a devida reforma, que necessitará de aprovação pela maioria simples dos multiproprietários em assembleia (SALOMÃO, 2021).

Neste mesmo padrão, o síndico ou administrador, deverá elaborar um plano de orçamento anual com despesas e receitas, para efetuar a cobrança das quotas que são de responsabilidade dos proprietários para posterior pagamento (SALOMÃO, 2021).

Ainda, de acordo com Luis Felipe Salomão, a realização de obras no imóvel pode impedir a utilização do referido bem em uma fração de tempo de algum dos titulares:

A manutenção do imóvel é de extrema importância e a realização de obras pode, de fato, impedir a utilização da fração de tempo por seu titular. Para as manutenções cotidianas, o ato constitutivo pode prever antecipadamente período de tempo para tal fim. Nas situações emergenciais, como uma enchente, incêndio, entre outras, o multiproprietário poderá se ver constrangido a não utilizar o bem no período de tempo das obras indispensáveis. Ainda bem a lei quando faculta à convenção prevê uma compensação temporal em favor do multiproprietário que for prejudicado na utilização ou fruição da unidade turno a que tem direito (SALOMÃO, 2021, p. 630).

O rompimento de condutos de água e energia elétrica, vazamentos, entupimentos no sistema de esgoto e rachaduras nas paredes são consideradas situações de emergência (RIZZARDO, 2021).

No instrumento de convenção de condomínio, poderá conter a fração de tempo que será destinada aos serviços de reparo e limpeza do imóvel, que ocorrerão após cada período de utilização. Evidentemente que esta fração de tempo não poderá coincidir com o período de ocupação de algum proprietário (RIZZARDO, 2021).

## **5 DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

Os condôminos possuem também algumas obrigações, que estão elencadas no art. 1358-J do Código Civil:

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

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

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

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

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

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

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

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

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em

multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;  
IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes. (BRASIL, 2002)

Essas obrigações são semelhantes a qualquer obrigação do condômino, como efetuar o pagamento da cota condominial quando houver um condomínio edilício e dividir todas as despesas da unidade com os demais condôminos, sempre de acordo com a fração de tempo em que se é titular (SALOMÃO; TARTUCE, 2021).

Se algum dos coproprietários não cumprirem com referidas obrigações, poderão ser penalizados com multas simples e progressivas, e ainda com a perda temporária do direito de usufruir do imóvel em sua fração de tempo (RIZZARDO, 2021, p. 85), em caso de descumprimento de deveres, quando decorre de qualquer comportamento que seja considerado antissocial por parte do condômino. Neste caso, é cabível a suspensão temporária ou definitiva por mau comportamento e a impossibilidade de convivência, sempre respeitando o contraditório e a ampla defesa na esfera judicial (SALOMÃO; TARTUCE, 2021).

O art. 1.358-S trata sobre as inadimplências do multiproprietário. Além das cobranças e execuções judiciais, com incidência de encargos e juros, na multipropriedade existe também a possibilidade de adjudicação da fração de tempo em favor do condomínio edilício (RIZZARDO, 2021). A convenção de condomínio deverá prever o quórum imprescindível para a liberação da adjudicação da fração de tempo do multiproprietário inadimplente, conforme Salomão e Tartuce:

Deverá, outrossim, a convenção prever o quórum necessário para a autorização de adjudicação da fração de tempo por parte do condomínio na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário (...) e, uma vez realizada, definir o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada. Isso porque essa aquisição é apenas um rito de passagem para que outra pessoa adquira a fração de tempo alienada forçadamente, e não para que o condomínio edilício seja efetivamente o proprietário da cota temporal do multiproprietário inadimplente (SALOMÃO; TARTUCE, 2021, p. 635).

Para saldar a dívida, deverá ser computado o valor devido e o valor correspondente a fração de tempo para posterior realização do pagamento. A finalidade da adjudicação é uma maneira mais certa de garantir o valor devido, porém a solução é difícil e pode ser demorada, pois os valores deverão ser definidos pelo uso, o que torna mais viável o procedimento judicial (RIZZARDO, 2021).

## 6 BENEFÍCIOS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Os proprietários de um imóvel cujo condomínio seja em multipropriedade tem os direitos de usar, fruir e dispor de sua fração de tempo, gratuita ou onerosamente, como também de seus equipamentos, instalações e mobiliários (SALOMÃO; TARTUCE, 2021).

O compartilhamento do imóvel objeto de multipropriedade propicia a utilização de determinado bem imóvel, por um elevado número de pessoas que não têm capacidade econômica de pagar o preço da propriedade em sua totalidade, como explica Chalhub:

na multipropriedade, o preço de aquisição é proporcional a uma fração do preço de aquisição da propriedade plena, do mesmo modo que o custo de manutenção do bem será rateado entre os multiproprietários na proporção da fração de tempo atribuída a cada um deles. (...) A ideia é passível de aplicação para exploração de bens de distintas naturezas, como, por exemplo, aeronaves, barcos, mas observa-se sua aplicação com mais frequência no compartilhamento da propriedade imobiliária (CHALHUB, 2019, p. 51).

Desta forma, é possível utilizar referido imóvel em determinados períodos, com o preço sempre variando de acordo com a sua utilização (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

Como observa Afonso Rezende:

A vantagem é puramente econômica, permitindo ao adquirente usufruir de um imóvel para seu descanso de cada ano, sem suportar gastos astronômicos, bem como isentar-se do possível “sofrimento” e mesmo desagrado das reservas de hotéis ou mesmo possibilidade de nada encontrar para o merecido repouso, enfim, com dificuldades para um alojamento cômodo e saudável. A outra vantagem do sistema é que este tipo de copropriedade também está localizado em cidades praianas, montanhas, estâncias hidrominerais ou termais, vindo, assim, cumprir parcialmente o preceito constitucional quanto à função social da propriedade, pois se utiliza de maneira completa de um bem, satisfazendo o interesse de uma multiplicidade de sujeitos (REZENDE, 1999, p. 1).

Portanto, este regime de condomínio incentiva a economia - pois permite que pessoas de classes mais baixas consigam investir em um imóvel com menor custo – e o turismo – porque tal regime tem especial aplicação em empreendimentos como flats e hotéis (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2021).

Os co-proprietários, além de poder utilizar o imóvel no tempo em que lhe for estipulado, poderão dar essa fração de tempo em comodato, aliená-la ou locá-la, sem a anuência dos outros proprietários. O único que precisa necessariamente estar ciente de tal condição é o administrador. Portanto, não há direito de preferência, salvo se estiver estipulado na convenção de condomínio (CHALHUD, 2019). No regime de multipropriedade, admite-se referida medida pois seria completamente inviável ter que consultar todos os multiproprietários, pois poderia reunir elevado número de condôminos (PEREIRA, 2021).

## **7 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A multipropriedade imobiliária pode ser uma solução para os tempos atuais onde a crise econômica mundial afeta muitas pessoas, no qual preferem optar pela aquisição compartilhada da propriedade, por não possuir muitos recursos para investir. Ela permite o acesso a empreendimentos de grande porte, sem um alto custo financeiro, visando principalmente o público que quer ter um imóvel de veraneio, sem ter que arcar sozinho com manutenções ou impostos.

É definida como um sistema de aproveitamento de um bem imóvel que é repartido através de frações de tempo, de maneira que cada multiproprietário possa desfrutar exclusivamente do referido bem por tempo determinado.

Esse instituto foi criado na Europa na década de 1960, e passou a ser aplicado no Brasil a partir da década de 1980, porém não possuía nenhuma regulamentação jurídica que pudesse proteger os interessados, causando certa resistência e insegurança.

Com o objetivo de respeitar a propriedade, que é um direito fundamental, foi promulgada a Lei nº 13.777/2018, que regulamente a multipropriedade imobiliária, alterando o Código Civil e a Lei de Registros Públicos.

O registro de imóveis exerce um papel fundamental para a multipropriedade ter sucesso e poder evoluir no território brasileiro, pois é este ambiente jurídico que da forma a referido condomínio, onde definitivamente é criado e instituído. É nele que o consumidor encontrou a segurança jurídica que faltava antes da publicação da lei. Desta forma, o registro de imóveis se torna extremamente relevante para a multipropriedade imobiliária ter bons resultados no território brasileiro.

Pôr a multipropriedade imobiliária ser bastante complexa, tornou-se necessária a existência de um administrador profissional, onde a principal função é gerenciar o condomínio, incluindo toda a sua manutenção e limpeza.

Resumidamente, o sujeito poderá investir em um apartamento de um determinado condomínio, podendo utilizá-lo durante alguns dias, que de acordo com o Código Civil, deverá ser no mínimo sete, sempre de acordo com o seu contrato, por um valor mais econômico, já que você se torna definitivamente o dono do imóvel. Essa é a principal diferença do quarto de hotel, por exemplo. No condomínio em multipropriedade, você se torna oficialmente e legalmente dono do imóvel, podendo usufruí-lo da forma que melhor entender, podendo alugá-lo, cedê-lo ou dá-lo em comodato quando não puder ou não quiser usufruir do bem. Em determinados empreendimentos, você tem acesso ao atendimento e as facilidades de um hotel. Já no hotel, você não tem como ser dono legalmente, como acontece na multipropriedade.

Por fim, somente o experimento prático e sua frequente utilização poderão evidenciar se este novo instituto de fato atenderá as expectativas no mercado imobiliário quanto aos imóveis, principalmente os do setor turístico. Entretanto, é evidente que a multipropriedade imobiliária possa ser uma realidade, uma vez existente a segurança jurídica através do registro de imóveis, que por muito tempo aguardada e a evidente crise econômica mundial.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em 07 jul. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Publicada em 10/01/2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em 16 maio de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual 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 nº 1.546.165. Recorrido: Condomínio Week Inn. Recorrente: Magnus Landmann Consultoria Empresarial Ltda - ME. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. **Diário da Justiça Eletrônico**. São Paulo, SP, 26 de abril de 2016. Acesso em 16 de maio de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Publicada DJE de 21/12/2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm). Acesso em 18 abr. 2022.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, v. 4: Direito das coisas. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. v. 4, 32. ed. atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**: direitos reais. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. 5 v.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, n. 70, jan./jun. 2011.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves considerações sobre a multipropriedade imobiliária. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 15, n. 1, p. 12-28, abr. 2021.

PEIXOTO, Ulisses Vieira Moreira. **Direito Imobiliário**: doutrina e prática. 3. ed. Leme, SP Jh Mizuno, 2020.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

REsp 1.546.165/SP, rel. para o acórdão Min. João Otávio de Noronha, **DJe** 06 set. 2016.

REZENDE, Afonso Celso F. **Multipropriedade imobiliária**. Escritório Online. 2 out. 1999. Disponível em: [http://www.escriptorioonline.com/webnews/noticia.php?id\\_noticia=1308&](http://www.escriptorioonline.com/webnews/noticia.php?id_noticia=1308&). Acesso em: 12 jun. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: diálogos entre a doutrina e a jurisprudência. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016.

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

TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna**. Curitiba: Juruá, 2007.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: reais**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020.