

REVISTA FACINE 360

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: AVANÇOS E EFICÁCIA DO NOVO DISCIPLINAMENTO DO TIME SHARING

MULTIPROPRIETY IN BRAZIL: ADVANCES AND EFFECTIVENESS OF THE NEW TIME SHARING DISCIPLINATION

Deodato José Ramalho Neto^[1]

Recebido em: 15/09/2020 | Aprovado em: 30/09/2020 | Revisado em: 27/10/2020

Resumo

Este artigo trata-se de um estudo sobre os conceitos e características dos direitos reais e mais especificamente o direito de multipropriedade. Apresentando uma análise do direito fundamental à propriedade; além das relações de direitos reais no contexto da constitucionalização dos direitos civis. Para tanto, apresentamos o conceito de multipropriedade, seus problemas, desafios e sua importância para a economia brasileira. Principalmente pela possibilidade de geração de empregos nos empreendimentos, ocupação dos lugares em baixa temporada e aquisição de patrimônio por pessoas que não dispõem de tantos recursos financeiros. Por fim, apresentamos a eficácia desse novo instituto, regulamentado sob a lei nº 13.777/18, nas relações de Direito Privado.

Palavras-chave: Multipropriedade. Time Sharing. Direitos Reais. Tratamento legislativo da lei 13.777/2020.

Abstract

This article is a study on the concepts and characteristics of real rights and more specifically the right to multiproperty. Presenting an analysis of the fundamental right to property; in addition to the relations of real rights in the context of the constitutionalization of civil rights. For that, we present the concept of multiproperty, its problems, challenges and its importance for the Brazilian economy. Mainly due to the possibility of generating jobs in the enterprises, occupying places in low season and acquiring assets by people who do not have so many financial resources. Finally, we present the effectiveness of this new institute, regulated under law nº 13.777 / 18, in the relations of Private Law.

Keywords: Multiproperty. Time Sharing. Real rights. Legislative treatment of law 13.777 / 2020.

^[1] Mestre em Direito pela Universidade de Fortaleza, Especialista em Gestão Empresarial pela FGV/MRH, Professor da FACINE e Advogado. E-mail: deodato_net@hotmail.com.

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: AVANÇOS E EFICÁCIA DO NOVO DISCIPLINAMENTO DO TIME SHARING*Deodato José Ramalho Neto***1 INTRODUÇÃO**

O contrato de multipropriedade é uma relação jurídica que cresce a cada dia, não apenas no Brasil, mas em todo o mundo. Esse crescimento se deve às vantagens econômicas que o instituto traz, propiciando a aquisição e uso de bens imóveis por pessoas que não têm tantos recursos financeiros, ou que não querem imobilizar seu capital em imóvel que não será sua residência principal.

Um dos fatores que podem fomentar cada vez mais esse tipo de contrato é o conhecimento por parte dos investidores acerca de sua natureza jurídica. A certeza sobre os termos e os efeitos do contrato pode servir para o estímulo e maior difusão do instituto. Contudo, somente em 2018 o legislador tratou do tema, trazendo avanços e segurança jurídica.

Pretende o presente trabalho demonstrar a pertinência do tratamento dado pelo legislador ao inserir na legislação essa relação jurídica como de direito real e não apenas obrigacional.

No estudo acerca dos direitos reais, vê-se o aparecimento constante de novos institutos que regulamentam o tema e aperfeiçoam a relação entre as pessoas e as coisas sujeitas a apropriação. Desta forma, não são direitos estáticos e imutáveis, mas sim em permanente evolução, influenciados pelas mudanças históricas e políticas. Por outro lado, há um controle estatal sobre esses direitos, pois, de acordo com a teoria do *numerus clausus*, somente é dado tratamento de direito real às situações expressamente elencadas no ordenamento jurídico.

Ao Estado cabe, diante de situações praticadas no cotidiano, propiciar a segurança jurídica para as pessoas que se envolvem nas novas formas negociais. Assim é o caso da multipropriedade. Trata-se de um instituto jurídico já difundido no Brasil há pelo menos trinta anos, mas que somente em 2018 recebeu tratamento legal, por meio da Lei 13.777/2018, que alterou o Código Civil e a Lei de Registro Público (6.015/1973).

Desta forma, o presente trabalho busca analisar os conceitos envolvidos nessas relações de multipropriedade, no sentido de demonstrar a pertinência de ser atribuído caráter de direito real a essas relações, conferindo maior segurança jurídica para os envolvidos. Analisar-se-á, ainda, algumas atecniais da nova lei, bem como a ausência de disposição sobre multipropriedade sobre móveis

Será dado ênfase ao direito fundamental de propriedade demonstrando que o conceito desse direito evoluiu no decorrer do tempo, superando a tradicional dicotomia entre o direito público e o privado até sua definição atual, cuja característica primordial é o exercício das faculdades pelo proprietário de acordo com a função social.

Serão analisadas suas origens, peculiaridades, importância econômica na sociedade e as formas de sua aceitação nos meios jurídicos. Será observado ainda os impactos que a lei 13.777/2018 trouxe para essas relações, tratando como uma relação de direito real, e não apenas obrigacional, esses contratos.

2 CONCEITOS E CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS REAIS

Para a compreensão da necessidade de se reconhecer os contratos de habitação temporária como de direito real, urge que os institutos jurídicos relacionados ao tema sejam definidos. Entendem-se por Direitos Reais as normas e princípios que regulam o poder das pessoas sobre os bens e modos de sua utilização econômica (GOMES, 2010, p. 09). Essa ramificação do direito civil regula e compreende (BITTAR, 2011, p. 2):

[...] a apreensão, a manutenção, a conservação, o uso, o gozo e a perda de direitos sobre bens próprios ou alheios, dentro, de um lado, do binômio possível no relacionamento entre titular e coisa: uso pessoal ou negociação com terceiro, e, de outro, da divisibilidade intrínseca dos direitos em questão. Compõem o contexto dos direitos reais todas as ações de aquisição, exercício, de conservação, de manutenção, de recuperação e de perda de direitos sobre bens jurídicos disponíveis.

O direito das coisas, sob uma ótica civilista tradicional, corresponde, nas palavras de Clóvis Beviláqua (1941, p. 11) ao “complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”. Diferencia-se, em uma análise superficial, dos direitos pessoais, no qual se regulam as relações obrigacionais entre os indivíduos, com conteúdo e disposições legais bem distintas, sem a necessária presença de uma coisa. Os critérios distintivos são discutíveis e ensejam o surgimento de várias teorias que questionam essa divisão doutrinária e legal, pois a evolução do direito demonstra que a clássica distinção já não mais perdura.

Desta forma, será exposta a pertinência de se reconhecer as características da oponibilidade erga omnes, da aderência ao titular dos direitos de sequela, de preferência, da possibilidade de ingresso com ação real para a defesa do direito, da exclusividade, das ações possessórias etc. Essas particularidades não são atribuídas às relações obrigacionais ou pessoais.

Nesse sentido, importante que se discorra brevemente sobre as correntes de pensamento que tratam da definição de direitos reais. Não se olvide, contudo, como afirma Orlando Gomes (2010, p. 10), que “não há critério indiscutível para distinguir o

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: AVANÇOS E EFICÁCIA DO NOVO DISCIPLINAMENTO DO TIME SHARING*Deodato José Ramalho Neto*

direito real do pessoal". Para esse autor, a diferença se resume fundamentalmente à contraposição da teoria clássica, dita realista, à teoria personalista. Ressalta Orlando Gomes (2010, p. 13) que essas dificuldades em caracterizar os direitos reais despertam o interesse constante em revê-los. É o caso, por exemplo, de situações classificadas historicamente como sendo de direitos reais que não se apresentam como de poder imediato do titular sobre a coisa, como no direito de garantia, com exceção da modalidade penhor, e servidões negativas.

De acordo com a teoria clássica, o direito real é caracterizado como o poder imediato do indivíduo sobre a coisa, exercido erga omnes. Para essa corrente, também denominada de realista, o sujeito passivo desses direitos seriam indeterminados e universais. Seria o poder de uma pessoa sobre uma coisa, oponível erga omnes.

Outra corrente doutrinária diminui as diferenças entre o direito real e o direito pessoal, preconizando que o direito real, como as demais obrigações, é de natureza pessoal, mas de conteúdo negativo, isto é, os demais indivíduos acham-se obrigados a respeitá-lo, abstendo-se da prática de qualquer ato tendente a lesá-lo. Para esta teoria, o direito real é uma obrigação passiva (de não fazer) universal, que tem três elementos: sujeito ativo (titular do direito real), objeto (a coisa vinculada) e sujeito passivo universal (todas as pessoas do mundo).

Ambas as correntes expostas possuem argumentos pertinentes e juridicamente válidos, mas também apresentam imperfeições (GOMES, 2010, p. 14). Os conteúdos de cada uma enriquecem o estudo e a evolução dos direitos reais, além do que ambas reconhecem o caráter eminentemente patrimonial do ramo do direito que trata das coisas suscetíveis de apropriação jurídica (BITTAR, 2011, p. 2). Portanto, a teoria contemporânea importa na superação dialética da visão clássica e não em sua simples negação.

Ambos os ramos do Direito ora tratados derivam de uma situação relacional patrimonial, em que existem as partes e seu objeto. Na situação real há uma coisa determinada, sobre a qual recai um gravame. Já na creditória não necessariamente há uma coisa específica, mas uma situação de adimplemento para obtenção de um resultado.

O fato é que a contraposição entre direitos obrigacionais e reais perdeu sua nitidez. É a partir dessa premissa que se estuda o presente instituto da multipropriedade. As situações reais não se cingem ao dever genérico de abstenção por parte de terceiros. Tampouco as relações obrigacionais não se limitam a interesses internos e menos complexos.

Até a publicação da Lei 13.777/2018, a jurisprudência, de forma dominante, tratava o instituto

como sendo um contrato de natureza meramente pessoal^[2]. De uma análise perfunctória, já se via que o poder de gozo, disposição e de administração na multipropriedade não se satisfazia à luz dos direitos meramente pessoais ou contratuais.

Dentre essas características, serão salientadas algumas que serão devidamente abordadas, a demonstrar a relevância de a multipropriedade ser considerada como um direito real: o direito de sequela e direito de preferência.

Cumprir dizer que, pelo princípio do numerus clausus, adotado no Brasil, os direitos reais são considerados taxativos, sendo assim reconhecidos apenas aqueles enumerados em lei. São direitos que se cingem aos que estão descritos na lei quanto à sua forma de criação, de forma exhaustiva, fechada. É também chamado na doutrina de princípio da taxatividade e tem direta relação com as fontes dos direitos das coisas, de acordo com Débora Vanessa Caús Brandão (2008, p. 21). Segundo Clóvis Beviláqua (1941, p. 304), "o número dos direitos reais é sempre limitado nas legislações. Não há direito real, senão quando a lei o declara". Constituem, assim, limitação na autonomia privada contratual.

É o que se deduz a partir da leitura do Código Civil brasileiro, artigo 1.225, que enumera quais os direitos reais existentes no ordenamento nacional. Contudo, em que pese a aparente taxatividade absoluta do Código Civil, são concebidos como direitos reais outras situações que estão previstas em legislações específicas^[3]. As previsões nas leis especiais também atendem ao princípio da taxatividade.

Os paradigmas de todas as situações que envolvem o direito das coisas, pelo princípio da tipicidade, são os que estão estabelecidos na lei. A criatividade humana, bem como os infinitos interesses dos indivíduos, fica limitada ao que dispõe a lei. Ademais, em que pese a permanente evolução negocial, os cidadãos ficam presos ao que a lei estabelece. As disposições contratuais relacionadas a bens móveis e imóveis ficam limitadas pela lei.

A exigência da tipicidade e do numerus clausus, previstos na legislação, tem também um sentido de interferência estatal nas negociações. De fato, ao reservar somente para si o poder de criar os direitos reais, o Estado garante sua presença em grande parte das questões econômicas da sociedade. Com o controle sobre a circulação de riquezas o Estado

[2] *Apelação Cível Nº 70003034964, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Fernando Braf Henning Júnior, Julgado em 16/10/2001. Tribunal de Justiça de São Paulo - Apelação APL 01597790720088260100 SP 0159779-07.2008.8.26.0100 (TJ-SP). Data de publicação: 17/02/2014. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível AC 638305 SC 2010.063830-5 (TJ-SC). Data de publicação: 01/02/2011*

[3] *Exemplos, Decreto-Lei 4.120/42, arts. 5º e 22 Decreto-Lei 58/37; art. 25 Lei 6.766/79, lei de alienação fiduciária; concessão real de uso (Estatuto da Cidade).*

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: AVANÇOS E EFICÁCIA DO NOVO DISCIPLINAMENTO DO TIME SHARING

Deodato José Ramalho Neto

mantém seu papel de impulsionar a economia ^[4].

2.1 O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE

Depreende-se do art. 1.225, que enumera os direitos reais no âmbito do Código Civil, o direito à propriedade. Trata-se de direito constitucionalmente assegurado, como direito fundamental ^[5]. É o verdadeiro núcleo de todo o estudo dos direitos reais e consiste na faculdade de usar, gozar e dispor do bem disponível, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha ^[6].

O conceito de propriedade real passou por várias mudanças até ser aceito, atualmente, como um direito fundamental de todo ser humano. Remonta esse direito aos períodos mais antigos da humanidade, a partir da constatação do interesse do homem em apoderar-se de coisas para a utilização e satisfação de suas vontades (BITTAR, 2011, p. 54). Como mencionado sobre o direito real, o tratamento legal da propriedade sofreu variações em diversos períodos históricos, decorrentes de fatores políticos, econômicos, filosóficos e religiosos.

Diante das mudanças políticas e sociais, o conceito de propriedade foi se transformando até o ponto de ser entendido como direito fundamental. Esse reconhecimento é encontrado em diversos textos constitucionais, inclusive no Brasil, e tratados internacionais. Vê-se que a garantia da propriedade se destaca como principal estímulo à produção e ao desenvolvimento econômico. Juridicamente, a segurança e estabilidade desse instituto promovem a necessária valorização do trabalho enquanto atividade.

O conceito de propriedade evoluiu e passou a ser entendido que existe em razão de sua função social, há décadas. O fato é que a função social influenciou muitas das codificações do século XX, com suas respectivas consequências e reflexos (REBOUÇAS, 2011), conforme se vê no que estabelece a Constituição Federal de 1988, em seus artigos 5º, XXIII, 170, III, 182, §2º e 186. Está intrinsecamente relacionada aos princípios e regras de ordem econômica e urbanística (BRASIL, [2020]).

^[4] Em tradução livre: Por outro lado, nosso direito civil terá uma influência significativa do sistema que estabelece o B.G.B. que, a partir de uma tipologia fechada, só admitirá como direitos reais apenas aqueles que vêm em suas linhas essenciais definidos por lei. A criação de figuras ou tipos de direitos de propriedade reais será retirado da autonomia privada sem que caiba outorgar efeito legal ou erga omnes às diferentes categorias jurídicas diferentes das previstas em lei.

^[5] Art. 5º, caput.

^[6] Art. 1.228, Código Civil.

^[7] No Supremo Tribunal Federal: RE 586693 / SP, Relator Min. Marco Aurélio de Mello. Julgamento: 25/05/2011. ADI 2213 MC / DF, Relator Min. Celso de Mello, Julgamento em 04/04/2002. No Superior Tribunal de Justiça: AgRg no REsp 1455945 / PE, Relator Ministro Humberto Martins, Data do Julgamento 17/11/2015, REsp 1426239 / RS, Relator Ministro Marco Buzzi, Data do Julgamento 17/11/2015. REsp 1449967 / CE, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Data do Julgamento 17/09/2015.

O tema é bastante recorrente nos tribunais brasileiros ^[7], sendo necessária uma compreensão técnica dos conceitos, até mesmo para entender os reflexos nas relações de multipropriedade. A função social é um conceito que traduz uma condição permanente, intrínseco à natureza da propriedade, seja em forma de limitação ou não. É atributo intrínseco da propriedade. A referência constitucional à função social, como elemento estrutural da definição do direito à propriedade, demonstra a substituição de uma concepção abstrata por uma concepção social do instituto.

A propriedade já não possui o mesmo caráter individualista de séculos passados, devendo em sua utilidade não apenas satisfazer necessidades do proprietário, mas também a uma coletividade, mesmo que por via reflexa. A Constituição Federal não outorgou ao proprietário um direito absoluto.

A função social da propriedade é conceito pacificamente aceito nos dias atuais. A proposta do presente trabalho é também demonstrar que a multipropriedade, objeto do presente estudo, pode e deve atender a essa função social, em caso de ser tratada como direito real, para a sua adequada aplicação.

3 AS RELAÇÕES DE DIREITOS REAIS NO CONTEXTO DA CONSTITUCIONALIZAÇÃO DOS DIREITOS CIVIS

Dentro da abordagem do instituto da Multipropriedade, como sendo um direito real, mostra-se indispensável que realize uma análise do direito civil a partir dos princípios contidos na Constituição de 1988, com relevo para o princípio da dignidade da pessoa humana como parâmetro de interpretação do direito civil. Parte-se do reconhecimento de que a Constituição Federal elevou vários dispositivos de conteúdo eminentemente privado para a condição de princípios constitucionais. Trata em vários dispositivos sobre as situações pessoais e patrimoniais entre os sujeitos.

Na perspectiva dos direitos fundamentais fixados pela Constituição de 1988, dentre eles, a propriedade privada e o direito ao lazer, vê-se uma relação entre estes direitos e o instituto da Multipropriedade. Existe, ainda, uma constante reconstrução do Direito Civil com amplo impacto no direito das coisas, na busca de sua repersonalização, orientada pelo princípio da dignidade da pessoa humana e da autonomia privada.

Percebe-se uma aparente contraposição entre a natureza dos direitos reais e a autonomia privada inserida na Constituição Federal. De um lado as relações de direito real são regidas pela teoria do numerus clausus ^[8], enquanto que a Constituição assegura a ampla iniciativa das partes em criar instrumentos

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: AVANÇOS E EFICÁCIA DO NOVO DISCIPLINAMENTO DO TIME SHARING*Deodato José Ramalho Neto*

que melhor facilitem os empreendimentos e o desenvolvimento do mercado. Essa ampla liberdade das partes deve ser acompanhada de proteção jurídica adequada para todos os envolvidos, inclusive para o próprio Estado.

Com a constitucionalização do direito civil, seus pilares – família, contrato e propriedade, mudaram de paradigma de interpretação, passando a utilizar-se dos princípios constitucionais da igualdade e da dignidade da pessoa humana. A tradicional dicotomia entre público e privado fica mitigada. A interpretação do direito civil, que antes prescindia do direito constitucional, hoje o pressupõe. Ocorreram transformações fundamentais nos pilares do sistema de direito civil clássico: na propriedade, não mais vista como um direito individual e absoluto; na família e nas relações contratuais, nas quais foram previstas intervenções voltadas para o interesse de categorias específicas e inseriu-se a preocupação com a justiça distributiva.

Surgem novos paradigmas para a conceituação da ordem privada, com a releitura do direito civil à luz da Constituição, de maneira a privilegiar valores não patrimoniais e a dignidade da pessoa humana. Promove-se o desenvolvimento da personalidade, os direitos sociais e a justiça distributiva, causando reflexos na iniciativa econômica privada e nas situações jurídicas patrimoniais. Como afirma Perlingieri (2007, p. 589), “a norma constitucional pode, mesmo sozinha, ser a fonte da disciplina de uma relação jurídica de direito civil”.

Surge para o civilista a necessidade de individuar um sistema de direito civil harmonizado com os princípios fundamentais e com as necessidades existenciais da pessoa. Deve o jurista redefinir o fundamento e a extensão dos institutos jurídicos, destacando seus perfis funcionais à luz de um juízo de valor trazido pela Constituição, que passa a ter a primazia nas relações de direito privado.

Portanto, toda a interpretação do direito civil deve ter como referência a Constituição. Assim, a multipropriedade demanda uma legislação que atenda aos princípios e regras constitucionais, máxime o direito à dignidade, direito ao lazer e à autonomia privada. Origina-se também desse contexto o fenômeno que se convencionou chamar de “neoconstitucionalismo”, utilizada de forma recorrente por parte da doutrina para designar o estado do constitucionalismo contemporâneo (BARCELLOS, 2005, p. 04).

No caso da relação sob estudo, importante que essa noção esteja presente, principalmente no que se refere ao direito de propriedade adquirido pelo comprador, bem como se a relação existente nos contratos atualmente asseguram seus direitos, na

forma como preconiza a Lei 13.777/2018.

4 MULTIPROPRIEDADE

4.1 CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE

O instituto jurídico sobre análise recebe várias denominações diferentes em cada país em que é utilizado. Em relação à nomenclatura será no presente trabalho utilizado o termo adotado pela Lei 13.777/2018, de multipropriedade, que era o termo em língua portuguesa mais amplamente difundido no Brasil. Também conhecido como contrato de habitação temporária, significa a relação jurídica que prevê o direito de propriedade sobre determinado bem por específico período de tempo previamente estabelecido, de forma que sobre um mesmo bem possa haver vários titulares de direito.

O Código Civil, a partir da Lei 13.777/2018, define o instituto como:

[...] o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. (BRASIL, 2018)

Essa relação jurídica é também denominada comumente no Brasil pelo seu termo em inglês *time sharing*. É o direito de uso, gozo e fruição por um grupo de sujeitos sobre um mesmo período, previamente agendado ou não. O sujeito que constrói ou negocia o bem, móvel ou imóvel, em comum acordo com os adquirentes, fraciona-o de modo espaço-temporal. De forma que cada adquirente é informado sobre as condições e limitações para o exercício do direito de proprietário, de acordo com a divisão previamente acordada.

Caracteriza-se esse fenômeno jurídico por haver multiplicidade de sujeitos titulares do direito, unidade de objeto, identidade quantitativa e qualitativa de cada titularidade. Todos os titulares possuem idêntico direito de uso, gozo e disposição sobre o mesmo bem, por períodos diversos. Para Tepedino (1993, p. 1), a multipropriedade é:

[...] 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.

Difere-se a multipropriedade dos demais institutos atualmente existentes no Brasil que tratam de direitos reais, máxime os inseridos no artigo 1.225 do Código Civil. Todavia, a Lei 13.777/2018 deu a esse instituto o tratamento de direito real, mas como “condomínio em multipropriedade”. Reconheceu peculiaridades que justificam um regramento legal de direito real, mas

[8] Art. 1.225, Código Civil brasileiro.

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: AVANÇOS E EFICÁCIA DO NOVO DISCIPLINAMENTO DO TIME SHARING

Deodato José Ramalho Neto

equiparando-o ao condomínio, em caso de lacuna da norma.

Não se confunde com a propriedade tradicional, pois não é plena nem exclusiva durante todo tempo, mas apenas em períodos predeterminados, como já exposto. Apesar do tratamento legal como condomínio, difere-se deste instituto, pois a forma de utilização dos espaços privativos é utilizada em períodos distintos. No condomínio existem vários proprietários usando, gozando e dispondo de sua fração de espaço simultaneamente. Enquanto que no time sharing o direito de propriedade é exercido exclusivamente pelo proprietário naquela determinada fração de tempo, de forma plena. Condomínio se verifica pela pluralidade de titulares do direito de propriedade a exercerem suas prerrogativas de forma concomitante e sem exclusão de nenhum deles.

Ainda quanto às diferenciações em relação a outros institutos jurídicos, cumpre destacar que o contrato de habitação periódica em nada se aproxima de outras situações razoavelmente novas. O caso dos contratos no airbnb, por exemplo, não traz um direito real de habitação temporária para os contratantes. Nesse tipo contratual, que tem um formato muito parecido dos antigos *chambre d'amis*, o proprietário do imóvel loca um quarto em sua residência por determinado período. Não se trata, portanto, do direito de utilizar o imóvel de forma perpétua, como ânimo dono.

Surgiu essa figura jurídica da necessidade de melhor aproveitamento dos bens apropriáveis, sob o ponto de vista econômico, tendo, ao longo dos anos, evoluído no sentido de aumentar a sua regulamentação de forma dar aos titulares uma maior garantia. O momento histórico do surgimento dos contratos de multipropriedade é controverso. Alguns identificam os primeiros contratos deste tipo na França, por volta da década de 1920 (CONFORTINI, 1983, p. 12) (TEPEDINO, 1993, p. 1), outros na Suíça (PÉREZ, 2005). Contudo, relações com as mesmas características já eram identificadas no Império Romano (CALO; CORDA, 1985, p. 1), como no Digesto de Ulpiano, em que se previa o uso fracionado de coisas comuns em turnos sucessivos.

As vantagens econômicas são inerentes ao instituto da multipropriedade. Em casos que pessoas utilizam um bem por apenas um período do ano, é muito mais vantajoso um timeshare do que uma propriedade tradicional. Na França, por exemplo, surge até a expressão “Ne louez plus la chambre, achetez l'hôtel, c'est moins onéreux”^[9] (ARRIVAS, 1998, p. 30), referindo-se à viabilidade financeira do instituto da multipropriedade.

A aquisição de Time Share permite ao adquirente utilizar o imóvel, anualmente, sem a necessidade de

fazer reservas e sem o alto custo de comprá-lo de forma tradicional (PÉREZ, 2005). Permite-se investir em períodos futuros a preços de hoje, com custos que podem ser pagos de modo parcelado. Os custos de manutenção também são fracionados, o que facilita mais ainda a decisão de compra sob o aspecto financeiro (CONFORTINI, 1983, p. 10)

Da mesma forma que possui vantagens, a multipropriedade também possui algumas dificuldades sob os aspectos legais e práticos, como é comum aos institutos jurídicos. Os problemas decorrem de sua complexidade, pois abrange direitos e deveres que afetam várias pessoas, não apenas os envolvidos diretamente no negócio, por períodos indeterminados. Além das dificuldades nas questões relativas à relação com o poder público.

Desta forma, os contratos e as normas estatais devem se preocupar em dar segurança a essas relações. É necessário que todas as informações sejam claras sobre a situação legal do bem, a extensão e características do direito, a forma de devolução dos valores pagos em caso de insucesso da obra, as possibilidades de modificações no bem, as formas de utilização dos bens comuns, as possibilidades de se dar o bem em garantia, as questões relacionadas ao financiamento etc.

Com a constatação de que a multipropriedade se mostra bastante atrativa para o turismo, por gerar a criação de uma ampla e leal base de clientes, já se desenvolvem novas formas de uso dos imóveis. É o que se vê na formação de sistema de pontos para uso do imóvel, inclusive com a entrada de redes internacionais no negócio.

Já se permite a flexibilidade de escolha ao comprador, elevando o padrão e a sofisticação do Time Sharing. Os adquirentes da modalidade hoteleira já podem desfrutar de hotéis de luxo nos principais destinos turísticos do mundo. A tendência da indústria hoteleira internacional caminha para a evolução do sistema de Time Sharing, passando para os centros urbanos e a criação de clubes de viagens.

4.2 MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL E SUA IMPORTÂNCIA ECONÔMICA

A figura da multipropriedade já é constatada no Brasil a partir do início da década de 1980 (TEPEDINO, 1993, p. 43). Nota-se nos últimos anos um crescimento nesse tipo de negociação, principalmente relacionada à área de lazer e hotelaria. Segundo Julio Serson (2001, p.6), “o sistema de timeshare tem alcançado um crescimento extraordinário e é uma das boas fontes de recurso para a hotelaria”. Esses fatos demonstram a importância da multipropriedade como opção de negócio. Atualmente, o segmento de Time Sharing relacionado ao turismo de lazer teve crescimento com

^[9] Tradução livre: Não alugue um quarto, compre um hotel, é menos oneroso.

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: AVANÇOS E EFICÁCIA DO NOVO DISCIPLINAMENTO DO TIME SHARING*Deodato José Ramalho Neto*

a desvalorização do real, que faz com que as pessoas deixem de viajar e despender recursos no exterior ou adquirir bens em moeda estrangeira.

As redes hoteleiras que adotaram essa forma contratual conseguem garantir uma taxa de ocupação mínima de 30%. O potencial turístico do Brasil também é constantemente salientado como impulsionador do desenvolvimento dessas transações comerciais.

Embora venha sendo utilizada há alguns anos no país, a multipropriedade somente com a lei de 2018 veio a ser expressamente regulada no direito brasileiro, com a tentativa de se extinguir várias lacunas que existiam e causavam insegurança. Somente a partir de dezembro de 2018 o legislador brasileiro deu a atenção devida ao instituto, apesar de sua importância para a economia e para o desenvolvimento de negócios.

Do ponto de vista jurídico, a primeira disposição legal sobre o tema no país veio por meio da Deliberação Normativa nº 378 de 1997, do Instituto Brasileiro de Turismo – EMBRATUR. Aludida norma apenas reconheceu o interesse turístico do “Sistema de Tempo Compartilhado” nos meios de hospedagem. Todavia, referida norma estava distante de regular todas aquelas negociações que envolviam o assunto. Nem tinha essa pretensão.

No Brasil, considerando a vocação e o potencial turístico, chamava atenção a falta de normatização do instituto do Time Sharing, fator que impede a sua inclusão no sistema registral imobiliário. A utilização de um instituto que permita compartilhar espaços de tempo entre proprietários distintos se adapta perfeitamente à realidade de local com potencial turístico, atende a exigência constitucional de que a propriedade deve atender a função social e, sem dúvida, demonstra a necessidade de regulamentação jurídica do instituto do Time Sharing.

Considerando a importância do instituto da Multipropriedade, cabe ao Estado promover a sua regulamentação, seja pela repercussão financeira positiva para o ente público, no aspecto da tributação, seja pela importância para a efetivação do direito ao lazer. Principalmente em casos com maior repercussão financeira, no caso, envolvendo imóveis que podem custar valores razoáveis.

Na ausência de disposição legal no Brasil, tratava-se o contrato de multipropriedade como uma espécie de contrato atípico de direitos pessoais, com todas as suas consequências jurídicas. Todavia, a doutrina (TEPEDINO, 1993, p. 108) e a jurisprudência já previam a aplicação das normas referentes ao condomínio edilício a essas formas contratuais. Há decisões que assemelham a multipropriedade ao arrendamento^[10], o que gera incerteza jurídica sobre o instituto a aplicação de normas obrigacionais.

A carência de legislação acerca do tema

prejudicava a comercialização desses imóveis. Os empreendedores ficavam receosos de investir seu numerário em uma relação jurídica que envolve bens imóveis, normalmente de valores consideráveis, que não tem regulação específica no ordenamento.

A nova legislação traz luz a vários problemas que se apresentavam. Estabelece um prazo mínimo anual de sete dias, podendo ser fracionado. Traz disposição acerca da responsabilidade por coisas caídas e pela ruína do prédio. Trata de questões processuais, como a possibilidade de penhora de unidades periódicas e da capacidade para ser parte em processo judicial. Cuida da figura nova que chamamos de “anticrese legal”, além de indicar interpretações conformes à Constituição Federal de alguns dispositivos para evitar a inconstitucionalidade. Regulamenta ainda a figura da renúncia translativa e abdicativa de unidades periódicas.

Para a instituição da multipropriedade é necessário o registro em Cartório de Imóveis, por meio de Escritura ou Testamento, com a indicação da pessoa, física ou jurídica, que será seu administrador. Além disso, o multiproprietário pode locar seu tempo de uso ou gozo do imóvel.

Necessária a abertura de matrícula para cada unidade periódica, sendo cada unidade espaço-temporal é um imóvel autônomo, como nos condomínio edilício. Consequentemente, uma mesma pessoa pode ser titular de todas as unidades periódicas relativas a um mesmo imóvel sem extinção do condomínio multiproprietário (art. 1.358-C, parágrafo único, CC). Da mesma forma, cada unidade tem o IPTU autônomo.

A lei trata apenas do condomínio multiproprietário em imóveis, deixando de abranger a time sharing em móveis. Tampouco traz qualquer disposição acerca dos hoje tão utilizados coworkings. Entende-se que especificamente o mobiliário que guarnece o imóvel, diante de sua natureza acessória, segue o regime jurídico de direito real do imóvel e, portanto, também é objeto da multipropriedade do imóvel.

5 CONCLUSÃO

A multipropriedade é um instituto que prevê o aproveitamento econômico de uma coisa, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que cada titular possa utilizar-se de maneira exclusiva e perpétua no período que lhe cabe. Também denominada de propriedade espaço-temporal, é um direito de um titular sobre uma coisa com o sujeito passivo sendo todas as outras pessoas. Vê-se, portanto, que possui oponibilidade erga omnes, direito de sequela, de preferência, da possibilidade de ingresso com ação real para a defesa do direito, da exclusividade, das

^[10] Tribunal de Justiça São Paulo. Apelação Cível n.149.666.4/0-00, Data de julgamento 04/05/2004.

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: AVANÇOS E EFICÁCIA DO NOVO DISCIPLINAMENTO DO TIME SHARING

Deodato José Ramalho Neto

ações possessórias etc.

Após problemas e críticas devido à ausência de legislação, a lei 13.777/18 regulamentou esse instituto como sendo de direito real, equiparando-o ao condomínio. A ausência de legislação deixava espaço para dúvidas acerca das formas de constituição, aquisição e disciplina desse direito, inobstante o crescimento que vem tendo no país.

Com a nova lei, pretende-se dar maior segurança jurídica aos investidores. De fato, é mais difícil que se encontrem pessoas interessadas em investir em produtos que não têm natureza jurídica nitidamente delineada.

A segurança jurídica dada pelo ordenamento a esse instituto pode vir a gerar um crescimento em cadeia da economia, pois gera empregos nos empreendimentos, garante a ocupação dos lugares em períodos de baixa estação e possibilita a aquisição de patrimônio por pessoas que não dispõem de tantos recursos financeiros. A multipropriedade é financeiramente viável para família que pretende ter uma espécie de segunda casa, especialmente para usufruir nas horas de lazer.

A multipropriedade coaduna-se com os princípios inseridos na Constituição Federal. Relaciona-se com a viabilização do exercício do direito ao lazer, pois fornece condições para aquisição de imóveis para entretenimento e repouso. Está intrinsecamente ligado ainda à dignidade da pessoa humana e ao direito fundamental de propriedade, inclusive com sua função social bem definida.

Desta forma, percebe-se como pertinente o tratamento dado pelo legislador a esse instituto como de direito real, utilizando como parâmetro a legislação portuguesa. A nova lei se trata de um avanço, mas somente com o tempo que conseguirá uma eficácia junto aos agentes do mercado envolvidos, pois algumas empresas ainda tratam, nas disposições contratuais, como sendo um direito pessoal de locação.

O regime de multipropriedade traz benefícios para o crescimento econômico do país, principalmente por viabilizar ao cidadão médio, aumento patrimonial, democratizando o direito à moradia de lazer, além de incrementar o mercado imobiliário, concretizando, neste mesmo viés, direitos fundamentais individuais e princípios da ordem econômica nacional.

REFERÊNCIAS

ARRIVAS, Fabio. *La Multipropiedad*. 1. ed. Valencia: Tirant to Blanch, 1998.

BARCELLOS, Ana Paula de. Neoconstitucionalismo, Direitos Fundamentais e Controle das Políticas Públicas. *Revista de Direito Administrativo*, vol. 240, Rio de

Janeiro, 2005. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/43620>. Acesso em 03 ago 2020.

BEVILAQUA, Clovis. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1941.

BITTAR, Carlos Alberto. **Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

BRANDÃO, Débora Caus (coord.). **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. 4 v.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 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. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm#:~:text=Defesa%20do%20Consumidor\)%20.-,Art.,pelos%20propriet%C3%A1rios%20de%20forma%20alternada..](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm#:~:text=Defesa%20do%20Consumidor)%20.-,Art.,pelos%20propriet%C3%A1rios%20de%20forma%20alternada..) Acesso em 03 ago 2020.

_____. [Constituição (1998)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 29 abr. 2020.

CALO, Emanuele ; CORDA, Tomaso Antonio. **La multiproprietad**. ed. Espanhola. Madrid: Edersa, 1985.

CONFORTINI, Massimo. **La Multiproprietà**. Padova, CEDM, 1983.

GOMES, Orlando. **DIREITOS REAIS**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PÉREZ LUÑO, Antonio Henrique. **Derechos Humanos, Estado de derecho y Constitución**. 9. ed. Madrid: Tecnos, 2005.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil: introdução ao Direito Civil Constitucional**. 3. ed. Rio de Janeiro: Inovar, 2007.

REBOUÇAS, Rodrigo Fernandes. Uma análise dos mandamentos constitucionais que influem no Direito Obrigacional. **Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo**, ano 14, vol 28, São Paulo, 2011.

SERSON, Julio. Timeshare é opção para hotéis captarem recursos externos. **Tribuna da Imprensa**. Rio De Janeiro, 2001.

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