

# MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E A CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL NA GARANTIA DO ACESSO À MORADIA DE LAZER

## REAL ESTATE MULTI-PROPERTY AND THE MATERIALIZATION OF THE SOCIAL FUNCTION IN THE ASSURANCE OF THE ACCESS TO HOUSING AND LEISURE

Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos Santos<sup>1</sup>

### RESUMO

Partindo-se da premissa de que a propriedade deve cumprir sua função social de modo que o seu proprietário ou a explore e a mantenha dando-lhe utilidade, concorrendo para o bem comum, ou ela não se justifica, verifica-se a existência de um instituto bastante peculiar, porém, de grande aplicação no Direito estrangeiro, a multipropriedade. Surgido na França, essa modalidade de contrato de aquisição da propriedade tem sido aplicada de forma veemente nas relações imobiliárias europeias por consistir numa relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel dividida em unidades fixas de tempo de forma que os vários titulares exercem, cada um a seu turno, a sua utilização de maneira perpétua. Desta forma, há um maior aproveitamento coletivo da propriedade, conduzindo, assim, no preceito constitucional da função social. Apesar de o Brasil ser considerado um país de feição turística, os próprios brasileiros sentem dificuldade financeira em adquirir propriedades imóveis nas áreas que concentram as belezas naturais e culturais. A inserção do instituto da multipropriedade no ordenamento jurídico em muito auxiliaria no aproveitamento de forma útil da propriedade imobiliária, além de facilitar a concretização de outro princípio constitucional, o direito ao lazer. Assim, busca-se identificar os fatores determinantes que envolvem a questão do Instituto, bem como a relevância que teria para grande parte da população se adotado no Brasil. Nesta perspectiva, o presente trabalho pretende alcançar uma fundamentação mais concreta acerca da necessidade de implementação da modalidade ora analisada à Legislação Infraconstitucional, uma vez que esta proporciona um melhor aproveitamento da propriedade imóvel.

**PALAVRAS-CHAVE:** Propriedade; Função social; Multipropriedade.

### ABSTRACT

Based on the premise that the propriety must comply with its social function in order that the owner or explore it and keep turning it useful, contributing to the common good, or it does not justify itself, there is the existence of a quite peculiar institute, however, of great applicability in the foreign law, the multi-property. Arisen in France, this contract modality of acquisition

---

<sup>1</sup> Discente do 10º Período do curso de Direito da Faculdade ASCES – Brasil. E-mail: aline\_cecilia25@hotmail.com

of a property is applied emphatically in the European real estate relations for consisting of a legal relationship of economic exploitation of a movable or immovable good divided into fixed units of time so that the various holders exercise, each one in his or her turn, its utilization in an everlasting way. In this way, there is a higher collective exploitation of the property thus leading, the constitutional precept of social function. Even though Brazil is considered a country of touristic feature, Brazilians their own face financial difficulties to acquire immovable properties, in the areas which concentrate cultural and natural beauties. The insertion of the multi-property institute in the legal system would greatly benefit in the useful profiteering of the real estate property, besides facilitating the concretization of another constitutional principle, the right to have a leisure activity. Thereby, it aimed to identify the determining factors, which evolve the institute issue, as well as the relevance it would have for the majority of the population if adopted in Brazil. In this perspective, the present study aims to reach a more concrete substantiation about the need of implementation of the modality, now analyzed to the infra-constitutional statute book, once it provides a better exploitation of the immovable property.

**KEYWORDS:** Property; Social role; Multi-property.

## 1. Introdução

Por todo o território brasileiro, em geral, é possível identificar grandes discrepâncias sociais, desde a distribuição de renda e de terras até os índices educacionais e de saúde. Várias dessas diferenças decorrem de uma concatenação de ações surgidas desde o início da formação da propriedade no país.

O fundamento dos problemas agrários no Brasil em razão da distribuição concentradora da posse da terra é reflexo da evolução histórica da propriedade. Esse legado decorre da dinâmica de funcionamento da colônia e das leis vigentes no período do descobrimento, as quais introduziram as disparidades na distribuição e, posteriormente, na concepção mercadológica da terra<sup>2</sup>.

Atualmente, a propriedade é tida como um direito primário ou fundamental, na medida em que, os demais direitos nela encontram a sua essência. Estando em consonância com os interesses do proprietário todas as faculdades indissociáveis do domínio, pode-se afirmar que o direito é absoluto ou pleno no sentido de poder gozar, reivindicar, usar e dispor da coisa da maneira que lhe for conveniente, podendo dela exigir todas as utilidades que esteja apta a oferecer, sujeitando-se apenas a limitações de interesse público<sup>3</sup>.

Como se pode perceber, a propriedade privada encontra-se na base do Estado, sendo um de seus pilares. No entanto, como direito fundamental ou princípio da ordem econômica

---

<sup>2</sup> FURTADO, Celso. **Pequena introdução sobre o desenvolvimento**. São Paulo: Nacional, 1989, p. 48.

<sup>3</sup> SIMÃO, José Fernando; TARTUCE, Flávio. **Direito civil**. v. 4: Direito das Coisas. 3ed. São Paulo: Método, 2011, p. 123.

nacional, a propriedade privada deve, por força normativa, cumprir uma função social que é, ao mesmo tempo, requisito e limite ao exercício de um dos direitos mais importantes, principalmente por concretizar a dignidade humana, que é objetivo da República Federativa do Brasil.

A função social da propriedade surgiu na segunda metade do século passado, primeiramente na doutrina da Igreja Católica, ressaltando que a propriedade deve atender à função de servir de instrumento para a criação de bens necessários à subsistência de toda a humanidade. No que tange à propriedade, a função social não é absoluta, uma vez que o próprio conceito jurídico é indeterminado e depende sempre de lei em sentido estrito, delimitando seu conteúdo, mormente nas hipóteses em que a propriedade sofre alguma limitação<sup>4</sup>.

Ao que se percebe, a Constituição Federal de 1988 foi feliz ao contemplar uma visão do homem que vai muito além da letra da lei. Tendo como premissa o respeito à pessoa humana, os direitos fundamentais garantem um mínimo existencial que todo indivíduo necessita para desenvolver suas potencialidades enquanto ser social.

O Direito Constitucional a existência digna engloba o direito a habitação que obtempera em seu cerne os serviços mais básicos que devem estar acessível a todo cidadão. Entretanto, para muitos, realizar esse intento depende de mecanismos proporcionados pelo Poder Público, uma vez que não dispõem de condições financeiras para aquisição deste bem que lhes é tão dispendioso.

É neste sentido que se observa a necessidade do disciplinamento legal da multipropriedade como facilitador da aquisição de propriedades imobiliárias de lazer. Com o termo multipropriedade designa-se a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que os diversos titulares podem, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social<sup>5</sup>.

Esse sistema de aproveitamento da propriedade surgiu pela primeira vez na França. No Brasil, apesar de ser um país com fortes vocações turísticas, não existe legislação no

---

<sup>4</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, vol. 5: Direito das Coisas. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 244.

<sup>5</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 01.

sentido estrito sobre multipropriedade ou aproveitamento por turnos<sup>6</sup>. Assim sendo, para a adoção desse sistema restam poucos instrumentos ou ferramentas para serem utilizadas. Primeiro, porque a figura do direito real para se obter o aproveitamento de imóveis por turnos ou frações de tempo não existe no Direito Brasileiro, cujo rol dos direitos reais é taxativo, embora exista institutos aceitos fora deste *numerus clausus*, o que parece natural, uma vez que esta limitação não pode representar a impossibilidade de consagração de novos direitos. Segundo, porque a velocidade da evolução dos negócios jurídicos é superior ao próprio direito e não existe norma que proíba a adoção da multipropriedade no Brasil.

Nesta perspectiva, tornou-se salutar a necessidade de regulamentação do instituto da multipropriedade no ordenamento brasileiro, uma vez que, carente de disciplinamento legal, vem sendo forçosamente convencionado por ato de vontade.

Para maior entendimento da realização da função social no instituto, objeto do presente trabalho, faz-se mister o esboço dos elementos caracterizadores da multipropriedade, que serão abordados na sequência.

## **2. Multipropriedade: Contextualização histórica**

O Instituto da multipropriedade surgiu na Europa como desdobramento da propriedade, comportando o pleno direito de disposição, no qual diversos titulares exerciam o domínio sobre o bem em determinado período do ano, sem que atingisse o direito de fruição do outro<sup>7</sup>. Cada país adotou de forma peculiar, proporcional as necessidades oriundas do desenvolvimento social da região.

### **2.1 A Multipropriedade Societária na França**

Iniciada na França, no século XX, as primeiras grandes operações imobiliárias surgiram com viés na constituição de condomínios e edifícios, sem que houvesse qualquer legislação específica neste âmbito. Os negócios imobiliários eram consagrados de acordo com a legislação comum sob as quais, as regras ensejaram dois sistemas de construção: o método Grénoble e o método de Paris<sup>8</sup>.

Pelo primeiro, posteriormente à compra de um terreno, se dividia os quinhões entre os condôminos e procedia-se a edificação coletiva, sendo regulamentado indiretamente como

---

<sup>7</sup>LIMA, Ana Vlândia Araújo. **A função social da propriedade compartilhada**. Disponível em <[http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:uSf-OZFY-IJ:scholar.google.com/+a+fun%C3%A7%C3%A3o+social+da+propriedade+compartilhada&hl=pt-BR&as\\_sdt=0.5](http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:uSf-OZFY-IJ:scholar.google.com/+a+fun%C3%A7%C3%A3o+social+da+propriedade+compartilhada&hl=pt-BR&as_sdt=0.5)> Acesso em: 14 de out. 2013.

<sup>8</sup>TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 23.

o condomínio ordinário, previsto no Livro Terceiro da mais influente legislação europeia daquela época, o Código Civil francês, também conhecido como Código de Napoleão<sup>9</sup>.

No segundo método, instituía-se uma sociedade para o desenvolvimento de uma edificação, uma vez finalizada a construção, havia a transferência do patrimônio social para a co-titularidade dos condôminos<sup>10</sup>.

Tais empreendimentos não obtiveram êxito. O sistema Grénoble satisfazia apenas a projetos de pequeno porte, insuficiente às necessidades comerciais. Já o método de Paris entrou em colapso pelo questionamento acerca da criação de sociedades, pois, eram desprovidas de qualquer intuito lucrativo.

A partir de 1938, a intervenção do legislador, visando regulamentar a edificação de condomínios de apartamentos proporcionou o impulso necessário para que, em meados da década de setenta, surgisse a disciplina específica dos contratos de multipropriedade<sup>11</sup>.

Para viabilizar um método de construção adequado, o legislador declarou a validade das sociedades constituídas exclusivamente para a construção e utilização dos bens sociais pelos sócios e admitiu a compulsoriedade dos subsídios que se fizessem necessários para a construção.

Com um caráter tênue entre direito real, pela co-titularidade da situação proprietária, e de direito societário, pela qualidade de sócio, a França inseriu o referido instituto numa perspectiva acionária<sup>12</sup>. Tal modalidade foi adotada pelo operador multiproprietário, de forma que, a sociedade estabelecida tinha duração de noventa e nove anos, assegurando-se o aproveitamento econômico das unidades imobiliárias em favor dos sócios por determinado turno anual.

Com regulamento específico consagrado em 1986, o sistema societário passou a oferecer um título ágil, de fácil circulação e dotado de vantagens econômicas aos multiproprietários, no entanto, apresentou-se carente de recursos para dirimir certos inconvenientes ainda existentes<sup>13</sup>.

Assim, o sistema começou a entrar em crise. Em primeiro lugar, havia a impossibilidade jurídica de registro a título aquisitivo de multipropriedade, uma vez que era tratada como mera participação social, isso gerava grande insegurança para os investidores.

---

<sup>9</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 23.

<sup>10</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 24.

<sup>11</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 25.

<sup>12</sup> DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**. v.70. Ano 34. jan.-jun. de 2011. Disponível em <[http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade\\_Imobiliaria.pdf](http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade_Imobiliaria.pdf)> Acesso em: 14 de out. de 2013.

<sup>13</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 25.

Por outro lado, o sócio ficava sujeito aos problemas da má gestão, o que, de forma geral, prejudicou a implementação do negócio.

## **2.2 Portugal: Direito real de habitação periódica**

Na segunda metade dos anos setenta, movido pelas necessidades de ordem econômica e pela grande procura por “casas de férias”, Portugal encontrou na multipropriedade uma nova opção de investimento<sup>14</sup>.

Nas primeiras experiências, foram colocados no mercado os chamados “títulos de férias”, que era o direito de crédito estabelecido entre o adquirente e uma empresa vendedora, na qual, mediante prestação pecuniária, era permitida a utilização em zona turística de determinada unidade habitacional para uma temporada anual preestabelecida.

Entretanto, as operações até então concebidas não conferiam a segurança buscada pelo consumidor. Com eficácia meramente contratual, faltavam garantias acerca da durabilidade e liquidez da aplicação financeira. Por outro lado, o próprio art. 1.306 do Código Civil português limitava o rol dos direitos reais, tornando escusa a discussão sobre as possibilidades da autonomia privada nesta seara<sup>15</sup>.

A partir da necessidade de aplicação de poupanças em imóveis urbanos que atraíssem investidores de pequenas economias, foi que surgiu uma nova categoria de direito real sobre coisa alheia. Disciplinado pelo Decreto-Lei n. 355 de 31 de dezembro de 1981, tal legislação regulamentava o direito real de habitação periódica, que consistia na promoção de um negócio por pessoa física ou jurídica em que o proprietário do “conjunto imobiliário”, conhecido como “clube” nos dias atuais, sobre o qual incidiam os direitos limitados, assegurava aos respectivos titulares a utilização do imóvel por uma semana anual, reiteradamente, em cunho limitado ou perpétuo<sup>16</sup>.

A feição positiva do empreendimento apresenta-se na função promovida pela administração, a qual seria cabível exclusivamente ao proprietário e não aos titulares dos direitos de habitação periódica. Assim, observa-se a prevenção aos conflitos de gestão que em muito acometem os negócios imobiliários.

Em relação ao uso irregular do imóvel, objeto do direito de habitação periódica, o legislador infraconstitucional se mostrou omissivo, deixando, portanto, ao alvedrio do princípio

---

<sup>14</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 26.

<sup>15</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 37.

<sup>16</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, v.4: Direito das coisas. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 271.

geral do repúdio ao exercício abusivo do direito, previsto no Código Civil português, o disciplinamento da matéria.

Vale ressaltar, no entanto, que o direito real de habitação periódica não se coaduna ao tradicional direito real de habitação. Apesar de consistirem em direito real sobre coisa alheia, o direito de habitação periódica tem caráter oneroso, pois, mediante pecúnia, é que se torna possível desfrutar do direito. Além disso, conta com a administração do proprietário, a ele fica incumbido a conservação do imóvel, tanto nas partes comuns quanto nas frações individuais, sendo-lhe, inclusive, permitido ratear as despesas através de prestação periódica, desde que, previamente definida no título constitutivo<sup>17</sup>. Ademais, o titular do direito de habitação periódica pode ainda onerar, alienar ou ceder o uso do imóvel mediante comodato ou locação.

### **2.3 A Multipropriedade na Itália. Espécies.**

Na Itália, observou-se três espécies de multipropriedade. A multipropriedade acionária, a multipropriedade imobiliária e a multipropriedade hoteleira.

#### **2.3.1 Multipropriedade acionária**

A primeira fórmula implantada teve um caráter societário, no qual, se constituía uma sociedade anônima<sup>18</sup>, proprietária dos bens, objeto do aproveitamento pretendido, e se emitiam ações para serem adquiridas pelos multiproprietários.

A titularidade da ação conferia o direito de utilização cíclica do imóvel, onde cada titular teria direito de usufruir do imóvel por determinado período. No entanto, o direito à multipropriedade acionária era desprovido de eficácia *erga omnes*, sendo, portanto, condicionada à gestão social. Importante ressaltar que tal matéria causou muita discussão acerca da natureza do referido direito, alguns doutrinadores acreditaram tratar-se de uma aquisição de propriedade mobiliária, uma vez que o acionista, detentor de direito obrigacional em face da sociedade, adquiria um título referente ao direito sobre o imóvel, com vistas ao aproveitamento do bem social por certo período fixo do ano<sup>19</sup>.

É neste sentido que se observa a adversidade constatada na implementação do referido instituto. O direito do titular tornava-se propenso à eventual alteração da destinação

---

<sup>17</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, v.4: Direito das coisas. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 489.

<sup>18</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, v.4: Direito das coisas. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 489.

<sup>19</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 11.

do complexo imobiliário ou à dissolução social a qualquer momento por decisão da assembleia, ainda que o contrato estipulasse prazo determinado. Tais problemas acarretaram o insucesso dessa modalidade na maior parte dos países que a adotaram, sendo preferida a multipropriedade imobiliária.

### 2.3.2 Multipropriedade imobiliária

Esta, por sua vez, foi utilizada na Itália de duas formas. Primariamente, a operação se efetuou através da aquisição em compropriedade ordinária de todo o complexo imobiliário, delimitando-se a utilização da coisa comum de forma exclusiva a cada um dos proprietários com base nas regras condominiais, estabelecendo, ainda, as regras quanto aos turnos cabíveis a cada multiproprietário<sup>20</sup>.

De outro modo, apresentava-se também, como variante do sistema, a constituição de condomínio especial. Neste, os condôminos dividiam em compropriedade ordinária cada unidade habitacional, delimitando as frações de tempo destinadas a cada um. Assim, todos eram co-proprietários das partes comuns com ressalva das unidades individualmente consideradas, que eram restritas ao titular da vez, de acordo com o turno correspondente. Desta forma, conjuga-se, ao que se percebe, os sistemas de condomínio ordinário e especial<sup>21</sup>.

Nos moldes italianos, o adquirente firmava outros dois regulamentos além da escritura pública de aquisição do imóvel. O primeiro referia-se a própria convenção de condomínio, dizendo respeito às partes comuns a todo complexo imobiliário. O segundo destinava-se a regulamentar a utilização interna dos apartamentos, identificando-o e assegurando o período do ano pertinente a cada multiproprietário<sup>22</sup>.

No entanto, um problema que afligia o referido instituto, no que tange a indivisibilidade, era o disciplinamento do condomínio como relação jurídica transitória, passível de extinção, hipótese materialmente contraditória ao interesse da estabilidade da multipropriedade.

Não obstante a possibilidade de dissolução do condomínio, ressalvado o pacto de indivisão não superior a dez anos, o Código Civil italiano estabelecia uma exceção a tal regra,

---

<sup>20</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 15.

<sup>21</sup> O condomínio tradicional ocorre quando mais de uma pessoa é titular de um bem (o domínio tem mais de um titular), cada um possuindo uma parte ideal da coisa. Diz-se que a propriedade do todo é comum. Já no condomínio especial (disciplinado pela Lei 4591/64), coexistem propriedade individual e comum. A propriedade individual é perfeitamente identificada como unidade autônoma (apartamento, sala, etc) e a propriedade comum incide sobre as demais áreas de uso comum: escadas, corredores, hall, elevadores, salão de festas. O condomínio ordinário constitui-se automaticamente com a aquisição do domínio por mais de um titular. Já no condomínio especial a lei exige a formalidade da instituição. (FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 479).

<sup>22</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 15.



disciplinando que não havia a possibilidade de dissolução quando a coisa, se dividida, perdesse o uso ao qual lhe foi destinada. Com base nesse artigo, parte da doutrina passou a considerar possível a interpretação extensiva da indivisão perpétua, pois a dissolução comprometeria a destinação econômica atribuída pelos multiproprietários à coisa<sup>23</sup>.

A jurisprudência restringiu a incidência de tal dispositivo a duas hipóteses, uma delas se referia aos bens que, integrantes do condomínio, tornavam-se acessórios dos bens de propriedade particular dos outros consortes, no qual a divisão destruiria a destinação econômica do imóvel que estava vinculada diretamente ao estado de comunhão. Este entendimento restritivo teve significativa relevância uma vez que, impossibilitou a divisibilidade por vontade das partes, o que garantiu uma maior segurança ao instituto<sup>24</sup>.

Neste sentido, observa-se a vantagem de tal modalidade, proporcionando segurança ao adquirente. Em razão da compra, o multiproprietário tinha direito a uma fração ideal do bem, transmissível a sucessores, de maneira facilitadora a um aproveitamento exclusivo do imóvel no período certo prefixado.

### 2.3.3 Multipropriedade hoteleira

A multipropriedade hoteleira, apesar de não comportar tal denominação sob o aspecto formal, foi a terceira modalidade abarcada na Itália. Nesta, o imóvel, com titularidade dos multiproprietários ou de uma sociedade era oferecido em arrendamento a uma empresa hoteleira, a qual ficava responsável pela garantia do direito ao aproveitamento dos contratantes. Assegurando a estes a utilização por turnos de um apartamento em certo período do ano, com o valor da diária reduzida a uma taxa de administração<sup>25</sup>.

Os titulares de tal direito, todavia, responsabilizavam-se em comunicar ao hotel anualmente o período que gostariam de utilizar do apartamento, ou ainda se optariam em aproveitá-lo em outra época do ano, intento este que deveria ser atendido com preferência sobre terceiros, desde que houvesse disponibilidade de reserva<sup>26</sup>.

Tal esquema negocial apresentava-se como o de maiores vantagens e possibilidades viáveis ao ramo imobiliário. Preliminarmente, estimulava à expansão do setor hoteleiro, eliminava os períodos de escassa ocupação, já que os multiproprietários acabavam por preencher o hotel por todo o ano, além de elevar a qualidade dos serviços prestados, uma vez que cabia ao hotel a administração do imóvel.

<sup>23</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 16.

<sup>24</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 16.

<sup>25</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 18.

<sup>26</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, v.4: Direito das coisas. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 272.

O referido instituto vem sofrendo tratamentos diferenciados em todo o mundo pela dificuldade de caracterização acerca da natureza jurídica que, para parte da doutrina é de direito obrigacional e para a doutrina majoritária é de natureza real. Com isso, vem sendo denominada também de variadas formas. Entretanto é forçoso classifica-lo como direito real uma vez que os titulares terão as mesmas garantias do proprietário, divergindo somente no que tange a limitação quanto ao uso do imóvel, que será repartida em unidades fixas de tempo.

### **3. A Multipropriedade no Brasil**

As operações de multipropriedade no Brasil surgiram a partir da década de oitenta, no entanto, desprovidas de disciplina jurídica, vem sendo forçosamente convenciona por ato de vontade<sup>27</sup>.

#### **3.1 Conceituação**

Apesar da falta de normatização, a multipropriedade já é reconhecida como uma interessante forma de aquisição a baixo custo de uma moradia para o desfrute basicamente no período de férias. Elas são muito comuns em áreas turísticas como forma de segunda residência e têm a periodicidade como elemento essencial, pois, o proprietário tem o direito exclusivo de usufruir de determinado imóvel por um período pré-determinado uma vez ao ano.

Para Gustavo Tepedino, a multipropriedade é uma relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de forma que permite aos diversos titulares utilizar-se da coisa com exclusividade, cada um a seu turno, de maneira perpétua<sup>28</sup>. Assim, há uma pluralidade de direitos sobre um mesmo imóvel, objeto do direito perpétuo quanto à duração, e temporário quanto ao exercício.

Neste mesmo viés, Maria Helena Diniz assevera que o instituto é caracterizado por possuir multiplicidade de sujeitos, unidade de objeto e identidade quantitativa de cada titularidade, onde, todos os titulares dispõem de idêntico direito de uso, gozo e disposição sobre o mesmo bem, no entanto, em períodos diversos. A propriedade, assim, é adquirida sem

---

<sup>27</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 43.

<sup>28</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 01.

a exigibilidade da exclusividade, mas, mantendo a condição de perpetuidade, possibilitando uma economia de gastos e uma maior satisfação da função social<sup>29</sup>.

Apesar da grande divergência doutrinária, ao adquirir o imóvel sob essa modalidade, os titulares adquirem verdadeiramente o direito real, competente para ser registrado e transferido *inter vivos* e *causa mortis*, além de ser possível a hipoteca ou a constituição de outro direito real.

### 3.2 Modalidades

Descartado o modelo acionário, o público brasileiro optou pelas modalidades imobiliária e hoteleira. A ocorrência no Brasil precipuamente se dá através de duas fórmulas: como multipropriedade hoteleira, organizada sob a fórmula imobiliária, e multipropriedade imobiliária, ligada à ideia do apart-hotel<sup>30</sup>.

São dois tipos de contratos que direcionam o negócio. Pelo primeiro, se diligencia a venda em frações ideais do imóvel que funciona o hotel, integrando uma compropriedade em relação a todo o complexo imobiliário. A partir desta situação, cada titular, de forma exclusiva, tem o direito de uso dos apartamentos do hotel por uma semana a cada ano, assim, atribui-se a cada apartamento cinquenta e dois períodos a serem gozados pelos comproprietários de forma prevista em contrato com o respectivo registro<sup>31</sup>.

Cada multiproprietário é titular de uma fração ideal do prédio, tem direito real sobre o todo, e se submete ao avençado e registrado. Neste, se condicionará a validade à comunhão indivisa do imóvel. Para Gustavo Tepedino, trata-se de “um condomínio ordinário com pacto de divisão do uso por turnos intercorrentes firmados pelos condôminos”<sup>32</sup>.

Apesar da feição de condomínio especial, não há a organização de unidades autônomas, avocando, por isso, as normas típicas do condomínio ordinário, previstas no Código Civil. Tal modalidade de multipropriedade abrange todo o prédio, os móveis e os utensílios contidos, excetuando-se apenas o que for expressamente indicado na convenção, que fica sob a propriedade do administrador do hotel.

Quanto à administração, ficará sob o encargo da empresa que vendeu o imóvel, a qual será concedida a reserva do equivalente a duas semanas do ano para todos os apartamentos do hotel. Concomitante à atuação administrativa, à empresa responsável fica

---

<sup>29</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, v.4: Direito das coisas. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 270.

<sup>30</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 43.

<sup>31</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p.178.

<sup>32</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 44.

assegurada, com essa fração de tempo, a realização da manutenção do prédio. Ademais, a empresa será procuradora dos adquirentes, com poderes para nomeação de síndico, contratação de firma especializada na administração do empreendimento, fiscalização de contas e até representação judicial.

As despesas de conservação do condomínio serão divididas proporcionalmente ao valor das frações. As que se relacionam exclusivamente a unidade habitacional ficam a mercê do multiproprietário que utilizar do imóvel a cada temporada<sup>33</sup>.

Para a constituição da convenção, o multiproprietário se sujeita à realização de um inventário dos bens móveis de sua unidade, através do preenchimento de um formulário, devendo ressarcir, mediante pecúnia, qualquer dano eventualmente causado a equipamentos e utensílios, para que se obtenha do termo de liberação<sup>34</sup>.

O negócio se mostra muito atrativo aos adquirentes, que aproveitam economicamente do imóvel durante uma semana no ano a baixo custo, dispondo da estrutura de um hotel de alta classe para utilização plena e exclusiva, por meio de título transferível por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, devidamente registrado no Registro de Imóvel<sup>35</sup>.

É plenamente possível, inclusive, a associação a um sistema de intercâmbio coordenado pela empresa vendedora, através do qual os multiproprietários podem utilizar apartamentos situados em diversos países, cujos titulares também se disponham a usar de sua fração espaço-temporal no mesmo período<sup>36</sup>.

Tal fórmula, no entanto, não oferece uma solução jurídica capaz de garantir a segurança almejada pelo público brasileiro. Por isso, tem-se observado a implementação de um outro modelo.

Pela segunda modalidade, os apartamentos constituem um condomínio especial. Os cinquenta e dois multiproprietários, correspondentes a quantidade de semanas do ano, adquirem a compropriedade de um apartamento que constitui uma rede hoteleira. Assim,

---

<sup>33</sup> DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**. v.70. Ano 34. jan.-jun. de 2011. Disponível em <[http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade Imobiliaria.pdf](http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade%20Imobiliaria.pdf)> Acesso em: 20 de out. de 2013.

<sup>34</sup> DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**. v.70. Ano 34. jan.-jun. de 2011. Disponível em <[http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade Imobiliaria.pdf](http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade%20Imobiliaria.pdf)> Acesso em: 20 de out. de 2013.

<sup>35</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p.178.

<sup>36</sup> DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**. V.70. Ano 34. jan.-jun. de 2011. Disponível em <[http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade Imobiliaria.pdf](http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade%20Imobiliaria.pdf)> Acesso em: 20 de out. de 2013.

serão submetidos a dois regulamentos, um de natureza interna a cada apartamento, pactuada entre eles, titulares, e a convenção de condomínio, ao qual, todos devem aderir.

A universalidade dos apartamentos formam um condomínio especial dentro de um complexo turístico com serviços de apart-hotel, administrado pela própria empresa, que, assim como o outro modelo já analisado, terá também uma fração ideal correspondente a, no mínimo, uma semana por ano para os reparos conferidos a administração<sup>37</sup>.

Outrossim, as demais peculiaridades quanto a administração e situações em que a empresa vendedora atua como procuradora dos titulares do domínio são as mesmas atribuídas no modelo anteriormente abordado.

O sistema de intercâmbio internacional, de igual forma, também tem sido difundido neste modelo. O Estado do Rio de Janeiro, inclusive, possui vários empreendimentos deste teor, visto que, é uma área de bastante apelo turístico<sup>38</sup>.

Ultimamente o mercado imobiliário tem evoluído às novas tendências mundiais. A ideia de um mesmo imóvel ser compartilhado e desfrutado por múltiplos usuários através de turnos, amplia as oportunidades para quem não possui condições econômicas favoráveis. Além de ser uma operação bastante rentável para os empreendedores imobiliários, auxilia também o desenvolvimento da região, facilitando a geração de empregos.

Ao que se observa, o Brasil já possui instrumentos jurídicos apropriados para a utilização segura da multipropriedade, basta somente seu disciplinamento como direito real de propriedade para que haja uma maior implementação.

### **3.3 Natureza jurídica - Direito obrigacional ou real?**

Muito pertinente se torna a observação feita por Pedro Elias Avvad acerca da multipropriedade. Segundo ele, a modalidade imobiliária foi criada visando essencialmente, ao compartilhamento de hotéis, apart-hotéis e residências de veraneio. Através do instituto em questão, a indústria turístico-hoteleira garante a ocupação quase que permanente para complexos turísticos que, de outra forma, somente seriam habitados nas altas temporadas<sup>39</sup>.

Pelo que se observa, o perfil do cidadão brasileiro ainda não se coaduna com os interesses das grandes empresas imobiliárias uma vez que, a renda de grande parte da

---

<sup>37</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 47.

<sup>38</sup> DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**. V.70. Ano 34. jan-jun. de 2011. Disponível em [http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade\\_Imobiliaria.pdf](http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade_Imobiliaria.pdf)> Acesso em: 20 de out. de 2013.

<sup>39</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 254.

população não é proporcional as suas necessidades mais básicas. Essa situação tem gerado uma busca desenfreada por modelos de habitação mais simples, com custos razoáveis ao padrão de vida.

Desta forma, torna-se quase impossível a oportunidade de comprar uma propriedade de descanso em zonas turísticas pelo fato do alto custo bem como da manutenção do imóvel. Assim, a propriedade compartilhada veio de encontro às exigências feitas pelo constituinte brasileiro, quando este, deu à propriedade privada uma concepção social reforçada pelo conjunto de obrigações para com os interesses da coletividade, visando a finalidade ou utilidade social que os bens, objeto de domínio, devem cumprir<sup>40</sup>.

Apesar disto, esse sistema de aproveitamento da propriedade ainda não conta com regulamento no Brasil. A dificuldade ainda encontrada se pauta na natureza jurídica do instituto, que é visto por uma parcela da jurisprudência nacional mais conservadora como direito obrigacional, mas, por força dos elementos caracterizadores tendentes ao direito real, os multiproprietários tem se servido da matéria referente ao condomínio no Código Civil. Como se observa nos seguintes julgados.

Time sharing. Sistema de multipropriedade imobiliária. Direito Real de Habitação Periódica que garante ao proprietário e consumidor espaço temporal de uso de cada multipropriedade. Contrato que não garante direito real, mas sim mero direito obrigacional ou pessoal de multipropriedade. (Rio de Janeiro, Tribunal de Justiça. Recurso n. 2002.700.023695-8, 11/03/2003)

Multipropriedade. Natureza jurídica de arrendamento (São Paulo, Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 149.666.4/0-00, 04/05/2004)

Insta salientar que a jurisprudência vem decidindo a questão da multipropriedade no sentido da não aceitação como direito real em razão da irrelevância atribuída ao instituto pelo ordenamento que, ao invés de discipliná-lo, força ao julgamento discrepante.

É cediço que as situações concretas não se apresentam de forma fidedigna ao que os Títulos do Código Civil abarcam. As variantes das relações do mundo pós-moderno exigem uma visão mais ampla do ordenamento. Portanto, não é pertinente que se tente coadunar o objeto da relação a uma matéria específica, é necessário a flexibilização a todos os ramos do Direito Civil, de forma que isto não se torne o estorvo para o disciplinamento de alguma relação jurídica.

---

<sup>40</sup> LIMA, Ana Vlândia Araújo. **A função social da propriedade compartilhada**. Disponível em <[http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:uSf-OZFY-NIJ:scholar.google.com/+a+fun%C3%A7%C3%A3o+social+da+propriedade+compartilhada&hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5](http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:uSf-OZFY-NIJ:scholar.google.com/+a+fun%C3%A7%C3%A3o+social+da+propriedade+compartilhada&hl=pt-BR&as_sdt=0,5)> Acesso em: 20 de out. de 2013.

Impende acrescentar ainda, que a velocidade da evolução dos negócios jurídicos é superior ao próprio direito e, embora não exista norma que proíba a adoção da multipropriedade no Brasil, a situação concreta já se apresenta, cabendo ao constituinte, o tratamento digno à matéria.

### **3.4 A questão do *numerus clausus* do art. 1225 do Código Civil**

Várias teses tentaram enquadrar a multipropriedade no âmbito do direito real de propriedade. No entanto, cada atribuição desencadeou diversas contrariedades.

Através da tese da propriedade cíclica buscou-se a regulamentação consensual de um direito de propriedade pleno, exclusivo e temporalmente limitado em seu exercício, abrangendo a disponibilidade e a fruição do bem em turno anual e cíclico pactuado. Contrariamente a essa teoria, alguns doutrinadores afirmam que, não caberia regulamentação pelo fato desta figura manter somente características de domínio, sem tratar das situações em que o imóvel é adquirido apenas sob o direito de posse<sup>41</sup>.

Parecidos resultados foram observados na teoria da multipropriedade como propriedade típica, com conteúdo limitado por certa utilidade temporal da *res*. Nesta, contestou-se o princípio do *numerus clausus* dos direitos reais, cuja vigência apresentava-se incompatível com a imagem moderna, apresentando-se como uma propriedade que sofre limites quanto ao conteúdo. Para essa teoria, a criação de figuras de natureza real deveria ser substituída pelo controle de forma genérica de legitimidade dos atos da autonomia privada diante da ordem constitucional<sup>42</sup>.

Outra tese foi a da propriedade dividida e do condomínio *pro diviso* que ressaltava a multipropriedade como uma nova situação jurídica real porém, não chegando a constituir novo direito. Enquadrava-se como direito de propriedade e, portanto, não violava o princípio do *numerus clausus* dos direitos reais. Nesta, sustentava-se a possibilidade teórica de uma propriedade dividida, semelhante ao direito real sobre coisa alheia pois, atribuía-se a um único bem direitos de diversas titularidades. No que tange a relação dos adquirentes, seriam aplicadas ora as regras da propriedade individual ora as normas do condomínio. Assim, com vários núcleos proprietários individuais, não foi possível estabelecer-se, de maneira uniforme, uma comunidade de interesses<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 72.

<sup>42</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 74.

<sup>43</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 77.

Outro modelo tentou defini-la como propriedade temporária. Partindo da premissa que a temporalidade é totalmente compatível com o direito de propriedade, dada a possibilidade de proteção civil da propriedade resolúvel, tornou-se adequado, para os que advogavam essa tese, a inserção da multipropriedade como espécie de propriedade temporária<sup>44</sup>.

No deslinde desta situação, sem se projetar uma figura além do *numerus clausus* do mencionado artigo, restou evidente que, ter-se-ia na multipropriedade, um direito de propriedade limitado no tempo, não como causa extintiva do direito – termo final -, mas, no sentido de limitar as faculdades dominicais ao módulo temporal recorrente.

Da análise proposta por essa corrente, a classificação do respectivo direito subjetivo apresenta-se como um direito de propriedade pleno, absoluto e perpétuo, cujo exercício é expresso em períodos delimitados anualmente, porém, recorrentes.

Embora bastante elucidativa, esta tese não prosperou. Mencionou-se como destoante do sistema de propriedade temporária a semelhança entre temporalidade e periodicidade proporcionada por essa teoria. Ao contrário do que ocorre na propriedade temporária, o termo não se refere a vida do direito mas ao seu exercício, sendo perpétuo quanto à duração, embora periódico quanto ao exercício. De outro modo, a propriedade temporária teria um termo final para extinguir o direito à propriedade, o que seria um acinte ao caráter perpétuo, se denotando controverso em relação a multipropriedade. Esta, não teria como descaracterizado o elemento da perpetuidade, só seria mitigado em relação a cada adquirente, uma vez que, após a utilização em seu tempo de disposição, o multiproprietário teria o direito como finalizado para aquele determinado ano, subsistindo, porém, no ano seguinte.

No direito brasileiro, tal doutrina não encontra espaço como propriedade temporária pelo fato da codificação civil atribuir a perpetuidade como caráter indispensável à propriedade. Somente a modalidade resolúvel é que dispõe da mitigação do cunho da perpetuidade.

Porém, importante salientar que o próprio §1º do art. 1.331 do Código Civil faz menção à propriedade exclusiva de unidades habitacionais, não excluindo em nenhum momento a possibilidade de tal exclusividade ser temporal e periódica. Estabelecendo-se na convenção de condomínio os períodos de fruição de cada titular, há a necessária segurança

---

<sup>44</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 68.



jurídica, e na qualidade de obrigação *propter rem*, a convenção de condomínio possui eficácia perante os demais proprietários atuais e futuros<sup>45</sup>.

Além do mais, deve-se assegurar, a obrigação que tem o ordenamento em regular os fatos que aconteceram ou acontecem na sociedade, sob pena de estigmatizar as complexidades que envolvem as relações civis contemporâneas.

#### **4. O preceito constitucional da função social na Multipropriedade e sua relação com a Constitucionalização do Direito Civil**

Tanto o interesse público quanto a função social participam, como já foi abordado, do instituto da propriedade, limitando o seu exercício. Porém, quando se ressaltam tais limitações, não se busca fazer uma análise negativa acerca da utilização da propriedade, busca-se tão somente, garantir o exercício do direito de forma mais plena possível.

Tal como preleciona Gierke, em 1889, em seu discurso intitulado “A Missão Social do Direito Privado”, deve-se estabelecer deveres sociais à propriedade, a qual não pode mais servir apenas aos interesses individuais, deve-se primar também pelo interesse social<sup>46</sup>.

Com o desenvolvimento social, as necessidades elementares passaram a ser cada vez mais pormenorizadas na legislação pátria. Tendo em vista o interesse público, se torna imprescindível a extensão da proteção jurídica a assuntos pertinentes ao âmbito privado. Neste sentido, não se pode mais ignorar o “significado constitucional” das codificações civis, ou seja, o processo histórico que se perfaz na perda de centralização do Código Civil como condutor do Direito Privado.

Pelo que se observa a Constituição assume cada vez mais o papel amortecedor dos entraves axiológicos do ordenamento. Assim é que o Código Civil brasileiro em vigor, baseado nas experiências codificadoras anteriores à década de setenta do século passado, tem em seu texto várias cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados desligados de qualquer outro ponto de referência valorativo<sup>47</sup>. É por isso que se aponta a necessidade do intérprete proceder com a conexão entre o Código Civil e a Constituição pátria, a qual prevê quais são os valores e princípios fundantes da ordem pública, com a finalidade de conferir um sentido uniforme às cláusulas gerais a partir dos princípios constitucionais.

<sup>45</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p.178.

<sup>46</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao direito de propriedade: de acordo com o Código Civil de 2002 e com o Estatuto da Cidade. 3 ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2011, p. 67.

<sup>47</sup> COSTA FILHO, Venceslau Tavares. **Constitucionalização do Direito Civil e eficácia dos direitos fundamentais nas relações entre particulares**. Disponível em <<http://www.oab.org.br/editora/revista/users/revista/1235066798174218181901.pdf>> Acesso em: 30 de out. de 2013.

Desta forma, cabe referência à extensão já analisada do Art. 1225 do Código Civil, onde, salutar também é, a ampliação do conceito jurídico da propriedade para beneficiar a modalidade em que não ocorre a perpetuidade no instituto. Mesmo após a identificação dos elementos caracterizadores do direito real de propriedade, a legislação civil permite a ampliação à propriedade resolúvel que, embora não goze do elemento da perpetuidade, é assegurada a caracterização como direito real de propriedade. Neste caso, há uma concessão do Direito Civil em prol de um princípio constitucional, qual seja, da função social.

O que o ordenamento civil prima insofismavelmente com esta peculiaridade é atingir a finalidade social a que se vincula o Direito, de forma que, institutos jurídicos que surtam efeitos positivos, possam vigorar de maneira facilitadora às demandas da coletividade, tal como preceitua a Constituição Federal.

Esta mudança de paradigmas e de revisão conceitual que vem alterando as demandas do Direito Civil, não se restringe ao Direito Privado, atinge o fenômeno jurídico como um todo, é o que se observa com a afirmação de Judith Martins-Costa:

“No direito, a temática já não é a liberdade individual e seus limites, como no Estado liberal: ou a intervenção estatal e seus limites, como no *welfare state*. Liberdade e igualdade já não são os ícones da temporada. A própria lei caiu no desprestígio. No direito público, a nova onda é a governabilidade. Fala-se em desconstitucionalização, *delegificação*, desregulamentação. No direito privado, o código civil perde sua centralidade, superado por múltiplos microsistemas. Nas relações comerciais revive-se a *lex mercatoria*. A segurança jurídica – e seus conceitos essenciais, como o direito adquirido – sofre o sobressalto da velocidade, do imediatismo e das interpretações pragmáticas, embaladas pela ameaça do horror econômico. As fórmulas abstratas da lei e a discricionariedade judicial já não trazem todas as respostas. O paradigma jurídico, que já passara, na modernidade, da lei para o juiz, transfere-se agora para o caso concreto, para a melhor solução, singular ao problema a ser resolvido”<sup>48</sup>.

Nesta acepção é possível verificar uma mudança substancial. Asseverando a necessidade de observância do caso concreto, abre-se, de forma incontestada, a possibilidade de regulamentação do Direito Privado pelas normas de Direito Público prelecionadas na Constituição, direcionando o jurista a aplicação do Código Civil conforme a Constituição. Assim, a “repersonalização” do Direito Civil está relacionada com a emancipação da pessoa humana, colocando-a como centro do Direito Civil, passando o patrimônio ao patamar secundário. Assim, é possível verificar uma mudança de mentalidade, a qual se faz repensar

---

<sup>48</sup> MARTINS-COSTA, Judith *apud* BARROSO, Luís Roberto. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional (Pós-modernidade, teoria crítica e pós-positivismo). **Revista Diálogo Jurídico**, ano I, vol. I, set./2001. Salvador: Centro de Atualização Jurídica, p. 03.

também o Direito, recolocando o indivíduo como ser coletivo, no centro dos interesses e na perspectiva da igualdade substancial<sup>49</sup>.

Léon Duguit, em estudo do tema, formulou a teoria da propriedade como uma função, causando a transformação da noção jurídica da propriedade. De forma que, esta, existe para satisfazer as necessidades humanas e não o contrário. Nesta sequência, a propriedade deixou de ser vista como um direito individual, de caráter absoluto, para se vincular a função social, de forma facilitadora ao dinamismo da vida humana<sup>50</sup>.

No contexto da interpretação dos que preceituam “constitucionalização” do Direito Civil, resta incontroverso que, quando verificada a incompatibilidade da utilização da propriedade individual frente ao interesse social, se deve analisar o caso concreto perante a Constituição Federal. Para ultrapassar a incongruência do interesse individual sobre o coletivo, faz-se necessário o uso do critério hermenêutico através do qual o intérprete se inclina pela possibilidade que melhor potencialize os princípios constitucionais<sup>51</sup>.

Assim sendo, no que tange ao direito real, a função social passa a ser um poder e, ao mesmo tempo, um dever do proprietário, que passa a exigir o respeito ao seu direito sob a propriedade na mesma medida em que também deve utilizar-se dela de modo que não venha a ferir o interesse coletivo.

Em toda a evolução do direito de propriedade, observa-se que sempre houve a associação a um único motivo, o de diminuir as desigualdades sociais que afligem os titulares do domínio desde o surgimento da propriedade individual. Assim, é notória a contribuição do compartilhamento da propriedade como instrumento atenuador dessa desigualdade.

Com a multipropriedade é possível proporcionar a satisfação individual de cada titular do direito de propriedade, de forma democratizante a moradia de lazer concomitantemente a seguridade da socialização do imóvel, objeto do domínio, refutando com isso, a utilização de um único adquirente em prol do aproveitamento coletivo.

É de fácil observância a realização da função social desempenhada pelo imóvel, objeto do instituto ora analisado. Permanecendo ocupado por mais tempo, visto que, durante

---

<sup>49</sup> COSTA FILHO, Venceslau Tavares. **Constitucionalização do Direito Civil e eficácia dos direitos fundamentais nas relações entre particulares.** Disponível em <<http://www.oab.org.br/editora/revista/users/revista/1235066798174218181901.pdf>> Acesso em: 30 de out. de 2013.

<sup>50</sup> DUGUIT, Léon *apud* CRETELLA Jr., José. **Elementos de direito constitucional.** 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 207.

<sup>51</sup> COSTA FILHO, Venceslau Tavares. **Constitucionalização do Direito Civil e eficácia dos direitos fundamentais nas relações entre particulares.** Disponível em <<http://www.oab.org.br/editora/revista/users/revista/1235066798174218181901.pdf>> Acesso em: 30 de out. de 2013.

todo o ano será ocupado ciclicamente pelos adquirentes, torna-se óbvio sua destoante regulação quando comparada as unidades imobiliárias que ficam fechadas durante a maior parte do ano, como ocorre com a maioria das propriedades turísticas. Neste sentido, é relevante mencionar o pensamento de Glauco Barreira acerca do desenvolvimento do referido direito real, “a propriedade está num processo de evolução em direção a popularização. A propriedade dinâmica substitui a propriedade estática, já havendo quem fale em um direito de quase propriedade”<sup>52</sup>.

A propriedade a tempo compartilhado, apesar de aprioristicamente aparentar contrariedade em relação aos elementos do direito de propriedade, visa oferecer a cada adquirente, um direito de natureza real, perpétuo e exclusivo que recai de maneira plena sobre um imóvel na fração de tempo pactuada.

As novas medidas abarcadas pelo ordenamento fazem parte da política de reforma e representa um avanço na instrumentalização de métodos efetivos de realização da Constituição e principalmente na materialização de princípios constitucionais que oportunizam a demonstração à sociedade das formas positivas que o Legislativo pode interferir na vida das pessoas de maneira que propicie a justiça social.

No entanto, se faz necessário uma reformulação dos métodos de atuação do Direito Civil de maneira inclusiva às diversidades salutares que surgem no mundo contemporâneo, uma vez que a própria Constituição já permite a implantação de técnicas que visam a concretização dos direitos fundamentais. Assim, ficará garantida a mutação da Constitucionalização do Direito Civil do âmbito teórico ao prático, tornando possível a construção efetiva de uma sociedade igualitária.

## **5. A importância do disciplinamento da multipropriedade no ordenamento brasileiro**

Pela prática contratual brasileira, a multipropriedade tem sido fomentada numa perspectiva *sui generis* de compartilhamento da propriedade. Diferentemente do modelo europeu, o Brasil tem adotado de modo restrito em suas operações pelo fato da relação não desfrutar da seguridade necessária.

Sendo idônea a autonomia privada para disciplinar a multipropriedade, verifica-se que os esquemas negociais postos em prática no Brasil, que pretendem estabelecer a função econômica do instituto através da estrutura condominial do Código Civil, mostram-se

---

<sup>52</sup> BARREIRA, Glauco *apud* COSTA FILHO, Venceslau Tavares. **Constitucionalização do Direito Civil e eficácia dos direitos fundamentais nas relações entre particulares**. Disponível em <<http://www.oab.org.br/editora/revista/users/revista/1235066798174218181901.pdf>> Acesso em: 30 de out. de 2013.

insuficientes, substituindo, basicamente, a mutipropriedade por uma relação condominial ordinária, atribuindo inadequadamente ao contrato, o instituto ora em questão<sup>53</sup>.

Apesar de ser válida a compropriedade com pacto de divisão temporal do uso, a divisibilidade do condomínio ordinário inviabiliza a realização de uma situação jurídica que pretende oferecer ao seu titular uma apropriação individual, exclusiva, perpétua, livremente transmissível e que, não guarda qualquer semelhança jurídica com situações de comunhão.

A partir disto, se faz necessário uma análise acerca da aplicabilidade do referido instituto no ordenamento brasileiro. Inicialmente, observa-se que a prática da mutipropriedade fomentaria o mercado imobiliário, facilitaria o acesso à propriedade privada, albergado como direito fundamental e como princípio da ordem econômica, e faria cumprir a função social da propriedade, que em tese, estaria sempre em utilização<sup>54</sup>.

A reflexão acerca dos estudos brasileiros, nos últimos anos, leva a acreditar que a mutipropriedade incrementa o potencial econômico nacional, a partir do momento em que viabiliza o acesso à moradia de lazer, democratizando o que até pouco tempo seria uma exclusividade reservada a poucas pessoas. Além do mais, aquece o mercado imobiliário e garante interesses que ultrapassam a geração atual, tendo em vista a possibilidade de transmissão patrimonial *causa mortis*. Solucionaria ainda, conflitos tão comuns nos condomínios em geral, tendo em vista os limites que devem estar claramente expressos no contrato que dá origem ao direito, quanto ao exercício por cada coproprietário, não havendo sobreposição de tempo para tanto, o que aproxima o instituto, para cada período, de verdadeira propriedade exclusiva.

No atual momento econômico e político pelo qual o Brasil se encontra, é necessário aprofundar estudos que versem sobre questões que solucionariam problemas de essencial importância na construção da cidadania e da sociedade livre, justa e solidária que se almeja.

A mutipropriedade representa um marco sintomático e característico do processo de evolução e transformação do direito de propriedade, sendo hoje concebido através de uma visão múltipla, como meio de realização multifacetária da função social, incluso num misto de relações jurídicas<sup>55</sup>.

---

<sup>53</sup> DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Mutipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**. v.70. Ano 34. jan.-jun. de 2011. Disponível em <[http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Mutipropriedade\\_Imobiliaria.pdf](http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Mutipropriedade_Imobiliaria.pdf)> Acesso em: 01 de nov. de 2013.

<sup>54</sup> LIMA, Ana Vlândia Araújo. **A função social da propriedade compartilhada**. Disponível em <[http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:uSf-OZFY-NIJ:scholar.google.com/+a+fun%C3%A7%C3%A3o+social+da+propriedade+compartilhada&hl=pt-BR&as\\_sdt=0.5](http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:uSf-OZFY-NIJ:scholar.google.com/+a+fun%C3%A7%C3%A3o+social+da+propriedade+compartilhada&hl=pt-BR&as_sdt=0.5)> Acesso em: 01 de nov. de 2013.

<sup>55</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Mutipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 125.

Além de direito subjetivo e fundamental, a propriedade, como restou claro, é garantia institucional, valendo-se para a seguridade dos bens jurídicos indispensáveis à preservação dos valores tutelados na ordem jurídica. Como reconhecido por Teixeira de Freitas, “a propriedade e personalidade devem ser considerados absolutos”<sup>56</sup>.

Porém, a rigor, a propriedade só é tutelada porque sem ela não se desenvolve a personalidade<sup>57</sup>. Apesar de um pouco mitigado o pensamento do citado autor baiano, deve-se entender que, diante da dignidade da pessoa, o direito deve sim reconhecer a importância que tem a propriedade para o desenvolvimento humano. É através dela que o ser é capaz de potencializar sua personalidade e ativar os valores que devem reger a sociedade.

Diante dos fenômenos sociais, a exemplo da multipropriedade, deve-se observar a subserviência do legislador a um sistema enclausurador de normas. Na medida em que o constituinte não se presta ao disciplinamento legal dos fatos sociais que repercutem no mundo jurídico, observa-se um atentado aos preceitos constitucionais, abrindo, por via de regra, mais lacunas no ordenamento, facilitando com isso, a criação de divergências no trato com a matéria, mormente quando atinge graus mais elevados da jurisdição.

## 6. Considerações finais

Diante da evolução do direito de propriedade, centralizado na diminuição das desigualdades sociais que se formaram a partir do surgimento da propriedade individual, é forçoso observar o poder-dever existente em razão da implementação da função social. Na medida em que o proprietário tem a faculdade de exigir o direito sobre a propriedade, lhe é imposto o dever de utilizá-la de forma que não mitigue o interesse coletivo.

No entanto, o processo de implementações tecnológicas no mundo contemporâneo geram reflexos socioeconômicos muito graves enfrentados principalmente pelo pequeno proprietário brasileiro. Grande parte das famílias fica sem terras ou, quando as possuem, são propriedades tão pequenas que não garantem a geração da renda necessária à existência digna. Os pequenos produtores, além das dificuldades com o financiamento da produção, enfrentam problemas como a falta de recursos tecnológicos e a pressão das grandes empresas industriais que pressionam o setor agrícola para que vendam suas propriedades.

Com o crescimento populacional a partir do final do século XX, a necessidade de investimento por parte das empresas em ampliar seus negócios, ocasionou a superlotação nos

---

<sup>56</sup> FREITAS, Teixeira de *apud* FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p.178.

<sup>57</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p.178.

grandes centros urbanos. Assim, houve uma maior valoração de terrenos e conseqüentemente, uma maior dificuldade em adquirir propriedade imóvel.

Pelo que se observa, a desigualdade ainda não foi desmistificada para grande parcela das famílias brasileiras, que ainda não conseguem desfrutar de moradias próprias visto que, a renda de grande parte da população não é proporcional as suas necessidades mais básicas. Desta forma, torna-se quase impossível a oportunidade de comprar uma propriedade de descanso em zonas turísticas, em razão do alto custo bem como, da manutenção do imóvel.

Assim, torna-se irrefutável a diminuição dessa desigualdade albergada na sedimentação de uma cultura de compartilhamento de uso em propriedade comum. O regime de multipropriedade é capaz de trazer enormes 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.

Além de proporcionar a satisfação individual de cada titular do direito, a multipropriedade socializa o imóvel, uma vez que este deixa de ser exclusivo a um único proprietário e passa a ser coletivamente aproveitado. Em razão da utilização durante a maior parte do ano, é evidente a proposição de um modelo que desenvolve a região, gerando empregos e alcançando um número maior de proprietários, uma vez que o baixo custo do empreendimento facilita o acesso à segunda moradia. Assim, incontestavelmente se observa sua contribuição com a função social.

O grande desafio que circunda a matéria ora analisada são suas distorções no âmbito jurídico-constitucional, posto que, diante de tal problemática, o Estado-Juiz adota uma postura ambígua, diante da falta de regramento do Estado-Legislator, que por sua vez, também encontra dificuldades em delinear o conteúdo da norma visto que ainda há controvérsias nas situações práticas, sociais e doutrinárias que envolvem a aceitação da multipropriedade como direito real de propriedade.

Convém acrescentar ainda que não se pode limitar a existência de novos direitos em razão de disposições já preceituadas. É nesse sentido que se busca, através do presente trabalho, embasamento para a proposição de novas teorias amplificadoras do ordenamento jurídico. De forma que o Estado seja avocado às suas funções típicas de legislar de acordo com o momento em que a sociedade se encontra, reciclando seus conceitos e amplificando os leques de possibilidades que o mundo moderno vive, sob pena de estigmatizar o Direito e desigualar relações, contrariando os preceitos tão “protegidos” que o Judiciário contempla.

Para isso, é necessária uma evolução de mentalidade, proporcional aos preceitos atrelados à função social, democratizando e socializando o direito à propriedade, de modo a proporcionar o bem estar a um número cada vez maior de indivíduos, mormente no que tange à finalidade da propriedade.



## REFERÊNCIAS

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BARROSO, Luís Roberto. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional (Pós-modernidade, teoria crítica e pós-positivismo). **Revista Diálogo Jurídico**, ano I, vol. I, set./2001. Salvador: Centro de Atualização Jurídica.

COSTA FILHO, Venceslau Tavares. **Constitucionalização do Direito Civil e eficácia dos direitos fundamentais nas relações entre particulares**. Disponível em <<http://www.oab.org.br/editora/revista/users/revista/1235066798174218181901.pdf>> Acesso em: 30 de out. de 2013.

CRETELLA Jr., José. **Elementos de direito constitucional**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade Imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**. v.70. Ano 34. jan.-jun. de 2011. Disponível em <[http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade\\_Imobiliaria.pdf](http://fm.volpi.com.br/plugins/filemanager/files/Multipropriedade_Imobiliaria.pdf)> Acesso em 14 de out. de 2013.

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

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

FURTADO, Celso. **Pequena introdução sobre o desenvolvimento**. São Paulo: Nacional, 1989.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, vol. 5: Direito das Coisas. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

LIMA, Ana Vlândia Araújo. **A função social da propriedade compartilhada**. Disponível em <[http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:uSf-OZFY-NIJ:scholar.google.com/+a+fun%C3%A7%C3%A3o+social+da+propriedade+compartilhada&hl=pt-BR&as\\_sdt=0,5](http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:uSf-OZFY-NIJ:scholar.google.com/+a+fun%C3%A7%C3%A3o+social+da+propriedade+compartilhada&hl=pt-BR&as_sdt=0,5)> Acesso em 14 out. de 2013.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao direito de propriedade: de acordo com o Código Civil de 2002 e com o Estatuto da Cidade. 3 ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2011, p. 67.

SIMÃO, José Fernando; TARTUCE, Flávio. **Direito civil**. v. 4: Direito das Coisas. 3ed. São Paulo: Método, 2011.

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