

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO PROCESSUAL

JOÃO VICTOR PEREIRA CASTELLO

AÇÕES PROCESSUAIS PARA TUTELA DA MULTIPROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA

VITÓRIA - ES

2022

JOÃO VICTOR PEREIRA CASTELLO

**AÇÕES PROCESSUAIS PARA TUTELA DA MULTIPROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Direito Processual, Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, da Universidade Federal do Estado do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração de Direito Processual.

Orientador: Prof. Dr. Gilberto Fachetti Silvestre.

VITÓRIA - ES

2022

Ficha catalográfica disponibilizada pelo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBI/UFES e elaborada pelo autor

C348a Castello, João Victor Pereira, 1991-
Ações processuais para tutela da multipropriedade imobiliária / João Victor Pereira Castello. - 2022.
153 f.

Orientador: Gilberto Fachetti Silvestre.
Dissertação (Mestrado em Direito Processual) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas.

1. Multipropriedade imobiliária. 2. Condomínio em multipropriedade. 3. Natureza jurídica da multipropriedade. 4. Aspectos processuais da multipropriedade imobiliária. I. Silvestre, Gilberto Fachetti. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas. III. Título.

CDU: 340

JOÃO VICTOR PEREIRA CASTELLO

**AÇÕES PROCESSUAIS PARA TUTELA DA MULTIPROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Direito Processual, Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, da Universidade Federal do Estado do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração de Direito Processual.

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Gilberto Fachetti Silvestre
Universidade Federal do Espírito Santo
Orientador

Prof. Dr. Rodrigo Reis Mazzei
Universidade Federal do Espírito Santo
Membro Interno

Prof. Dr. Thiago Ferreira Siqueira
Universidade Federal do Espírito Santo
Membro Interno

Prof. Dr. Thiago Rodvalho dos Santos
Pontifícia Universidade Católica de Campinas
Membro Externo

Vitória (ES), 15 de março de 2022.

A Sarah e Julia, que dão sentido a todo meu esforço e
dedicação.

RESUMO

Objetivos: A pesquisa visa sistematizar as ações judiciais cabíveis para a modalidade de multipropriedade imobiliária instituída pela Lei nº. 13.777/2018, que incluiu os arts. 1.358-B a 1.358-U ao Código Civil (Condomínio em Multipropriedade). Para tanto, pretende-se expor sobre a origem, definição, classificação e natureza jurídica da multipropriedade sobre bens imóveis, bem como o seu tratamento em países de sistema jurídico romano-germânico e no Brasil. Por conseguinte, são classificadas as espécies de multipropriedade no Brasil e sua respectiva natureza jurídica, de forma que seja possível relacionar as ações judiciais cabíveis para o Condomínio em Multipropriedade e apontar seus aspectos processuais. Assim, é necessário examinar o ponto sensível do instituto — a limitação temporal do exercício do direito de propriedade pelos titulares da multipropriedade — e seus desdobramentos na causa de pedir e preenchimento da legitimidade *ad causam* e interesse de agir. Ao fim, busca-se confirmar a hipótese de sistematização da tutela processual que corresponda as peculiaridades do Condomínio em Multipropriedade. **Metodologia:** É realizada pesquisa documental e bibliográfica, visto que são analisadas leis nacionais e estrangeiras, relatórios, jurisprudência e precedentes dos tribunais e cortes superiores, literatura jurídica e pesquisas acadêmicas, a fim de compreender as modalidades da multipropriedade, sua natureza jurídica e a tutela processual correspondente. Diante da abordagem pretendida o estudo se dá através do método hipotético-dedutivo, uma vez que, a partir da descoberta do problema — quais são as ações judiciais adequadas ao regime jurídico do Condomínio em Multipropriedade —, é elaborado um modelo teórico de sistematização processual, posto à prova a partir de uma aplicação dogmática de institutos do Direito Civil e da Teoria Geral do Processo. **Resultados:** Foi possível concluir que a multipropriedade constituída sob os moldes do arts. 1.358-B a 1358-U do Código Civil se manifesta como um modo de exercício da propriedade. Logo, trata-se de direito real de propriedade, sujeito ao regime especial de condomínio em multipropriedade, com aplicação supletiva e subsidiária do Código Civil e da Lei 4.591/1964 (Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias). À vista disso, torna-se possível que os jurisdicionados se utilizem da usucapião com a finalidade de regularização da multipropriedade imobiliária, fazer uso da tutela interdital e demais ações que exigem prova do domínio. O estudo cuida de apontar os aspectos processuais mais sensíveis, que dizem respeito a causa de pedir e preenchimento das condições da ação. **Contribuições:** A pesquisa proposta se destaca por apresentar o problema sob a ótica da prática forense. Considerando que a literatura jurídica brasileira trata do tema da multipropriedade de maneira pontual, havendo poucas obras dedicadas à multipropriedade e nenhuma que a aborde sob o aspecto processual, a pesquisa inova ao demonstrar que é possível a sistematização da tutela processual do Condomínio em Multipropriedade a partir da sua natureza jurídica de direito real.

Palavras-chave: ações judiciais da multipropriedade imobiliária; aspectos processuais da multipropriedade imobiliária; condomínio em multipropriedade; natureza jurídica da multipropriedade.

ABSTRACT

Objectives: The research aims to systematize the procedural protection of the modality of time-sharing established by Law n°. 13.777/2018, which included articles 1.358-B to 1.358-U to the Civil Code (Time-sharing Condominium). Therefore, it is intended to explain the origin, definition, classification and legal nature of time-sharing of real state property, as well as its treatment in countries with the Roman-Germanic legal system and in Brazil. Therefore, it is classified the species of time-sharing in Brazil and its legal nature, so that it is possible to list as appropriate procedure protection for the Condominium in Time-sharing. Thus, it is necessary to examine the sensitive point of the institute – a temporal limitation on the exercise of property rights by the holders of the time-sharing – and its consequences in the causa of action and fulfilling the conditions of the legitimacy and causa and interest to act. At the end, seek to confirm the hypothesis of systematization of procedural protection that corresponds to the peculiarities of the Condominium in Time-sharing. **Methodology:** Documentary and bibliographic research is carried out, as national and foreign laws, reports, jurisprudence and precedents of the courts and superior courts, legal literature and academic research are analyzed in order to understand the modalities of time-sharing, its legal nature and protection corresponding procedure. In view of the intended approach, the study takes place through the hypothetical-deductive method, since, based on the discovery of the problem – which is the procedural protection adequate to the legal regime of the Condominium in Time-sharing -, a theoretical model of procedural systematization is elaborated, put to the test from a dogmatic application of institutes of the Civil Law and the General Theory of Process. **Results:** It was possible to conclude that the time-sharing constituted under the terms of arts. 1.358-B to 1358-U of the Civil Code, manifests itself as a way of exercising property. Therefore, it is a real property right, subject to the special regime of condominium in time-sharing, with supplementary and subsidiary application of the Civil Code and Law 4591/1964 (Law on Condominiums in Buildings and Real Estate Developments). Consequently, it becomes possible for the jurisdictional to use adverse possession for the purpose of regularizing the time-sharing ownership, making use of interdital protection and other actions that require proof of domain. The study takes care to point out the most sensitive procedural aspects, which concern the cause of action and fulfillment of the conditions of the action. **Contributions:** The proposed research stands out for presenting the problem from the perspective of forensic practice. Considering that the Brazilian legal literature deals with the time-sharing in a punctual way, with few works dedicated to time-sharing and none that approach it from the procedural aspect, the research innovates by demonstrating that it is possible to systematize the procedural protection of the Condominium in Time-sharing based on its legal nature of real law.

Keywords: real estate time-sharing lawsuits; procedural aspectos of real estate time-sharing; condominium in time-sharing; legal nature of time-sharing.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
CAPÍTULO 1 – A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	11
1.1. DEFINIÇÃO DE MULTIPROPRIEDADE.	11
1.2. CLASSIFICAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	19
1.2.1. Multipropriedade acionária ou societária	19
1.2.2. Multipropriedade imobiliária	23
1.2.3. Multipropriedade hoteleira	26
1.2.4. Multipropriedade como direito real limitado	27
1.3. EXPERIÊNCIAS LEGISLATIVAS ESTRANGEIRAS.....	29
1.3.1. Itália	30
1.3.1.1. Da multipropriedade acionária à multipropriedade imobiliária.....	31
1.3.1.2. Os problemas da multipropriedade hoteleira.....	36
1.3.2. França	38
1.3.3. Espanha	42
1.3.4. Portugal	45
CAPÍTULO 2 – A NATUREZA JURÍDICA E O REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL	49
2.1. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DIREITO REAL OU DIREITO PESSOAL?.....	49
2.2. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA ANTES DA LEI N.º 13.777/2018.....	55
2.3. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO RECURSO ESPECIAL N.º 1.546.165/SP.....	63
2.4. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA APÓS A LEI N.º 13.777/2018.	68
CAPÍTULO 3 – MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: AÇÕES E ASPECTOS PROCESSUAIS	77
3.1. O PROCESSO E SUA IMPORTÂNCIA PARA A MULTIPROPRIEDADE.....	77
3.2. AÇÃO DE USUCAPIÃO.....	79
3.2.1. Posse e usucapião	79
3.2.2. Aspectos processuais da multipropriedade na ação de usucapião	91
3.3 AÇÕES POSSESSÓRIAS.....	103
3.4. AÇÕES PETITÓRIAS.....	117

3.5. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA E AÇÃO DE DANO INFECTO.....	121
3.6. PENHORA DA MULTIPROPRIEDADE E EMBARGOS DE TERCEIRO.....	126
3.7. AÇÃO DE COBRANÇA E EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÕES <i>PROPTER REM</i>	133
3.8. INVENTÁRIO E PARTILHA DA MULTIPROPRIEDADE.....	137
CONCLUSÃO	143
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	146

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa visa a analisar os aspectos materiais e processuais do regime jurídico da multipropriedade sobre bens imóveis, especialmente sob seu aspecto processual. Também conhecido como *time-sharing*, esse instituto possui tratamento diverso em cada um dos países em que é admitido, sendo sua natureza jurídica um dos pontos de divergência mais peculiares.

No caso brasileiro, especificamente, discutiu-se por anos sua natureza jurídica, sem que houvesse um consenso, se direito real ou direito obrigacional, preponderando até certo ponto a última tese. Porém, houve dois marcos que causam uma mudança de paradigma: a) o julgamento do Recurso Especial nº. 1.546.165/SP em 2016; e b) a Lei nº. 13.777/2018, que dispõe sobre a multipropriedade imobiliária e seu registro.

Ocorre que a definição da natureza jurídica de um instituto é imprescindível para que se saiba qual regime jurídico será a ele aplicável. No caso da multipropriedade no Brasil, mormente com aqueles marcos jurisprudencial e legislativo, vislumbra-se a coexistência dos dois tipos, real e obrigacional, a depender da modalidade aplicada no empreendimento pelo instituidor da multipropriedade. Dessa forma, é importante definir quais ações judiciais são cabíveis para cada modalidade de multipropriedade imobiliária, uma vez que foram identificadas quatro espécies no ordenamento jurídico brasileiro: a) multipropriedade societária; b) multipropriedade constituída por meio de contratos com natureza puramente obrigacional (v.g. contrato de cessão de direitos de uso de imóvel); c) multipropriedade imobiliária constituída a partir de condomínio ordinário e condomínio edilício; e d) condomínio em multipropriedade, previsto no Código Civil (incluído pela Lei n.º 13.777/2018).

Por mais que seja necessário perpassar pelos conceitos básicos de multipropriedade, direitos reais e sua diferenciação dos direitos obrigacionais, para esta pesquisa interessa como o modelo de multipropriedade sobre bens imóveis instituído sob a vigência da Lei nº. 13.777/2018 (Condomínio em Multipropriedade) dialoga com as tutelas processuais adequadas para cada tipo de conflito, seja no exercício de direito de propriedade, direito de vizinhança, direito de posse, ou, até mesmo, em ações de cobrança *propter rem*, direito sucessório e constrições judiciais sobre o imóvel objeto da multipropriedade.

Além disso, a própria limitação do multiproprietário quanto aos poderes dominiais derivada do fracionamento do aproveitamento econômico sobre a propriedade, causam indagações.

Diante da pluralidade de sujeitos, surge como um dos pontos sensíveis do tema a legitimidade para figurar nos polos das ações judiciais, tanto perante os outros multiproprietários, como perante terceiros. De igual forma, a problemática fica evidente quanto ao interesse de agir, representado pelo binômio utilidade/adequação, pois alguns instrumentos processuais não são compatíveis com determinada natureza jurídica, seja de direito obrigacional ou de direito real.

A título de exemplo: a multipropriedade pode ser objeto da usucapião? É possível a usucapião entre os titulares de direitos de multipropriedade sobre um mesmo imóvel? Qual é a relação jurídica da posse dos titulares de direitos de multipropriedade? É possível o ajuizamento de ação possessória ou petítória pelo multiproprietário? Qual é a posição processual do administrador da multipropriedade? Quem seria a parte legítima para compor o polo passivo ou ativo de uma ação de dano infecto ou demolitória? Há litisconsórcio necessário dos multiproprietários? A penhora da multipropriedade se dá unicamente nas unidades periódicas ou sobre a totalidade do imóvel? Como se dá o ajuizamento de embargos de terceiro para resguardar quota parte de multiproprietário? Os multiproprietários são devedores solidários e legitimados passivos na ação de cobrança ou execução de quotas condominiais e execuções fiscais para cobrança de tributos? De que forma a multipropriedade pode servir de instrumento para proporcionar a maior igualdade possível na partilha de herança?

Logo, percebe-se que questões podem surgir a partir do confronto do direito material da multipropriedade e a análise do preenchimento da legitimidade *ad causam* e interesse de agir, que, por sua vez, convergem para a questão central: qual a tutela processual adequada para a modalidade de multipropriedade imobiliária decorrente dos arts. 1.358-B a 1358-U do Código Civil?

A hipótese é a classificação da multipropriedade no direito brasileiro, considerando a sua natureza jurídica, e, ainda, a aplicação do direito intertemporal que se faz necessária após as mudanças de paradigma trazidas pelo Recurso Especial 1.546.165/SP e alteração legislativa da Lei nº. 13.777/2018, para então, sistematizar qual seria a tutela processual adequada para a modalidade de multipropriedade decorrente dos arts. 1.358-B a 1358-U do Código Civil.

A literatura jurídica brasileira trata do tema da multipropriedade de maneira pontual, havendo poucos trabalhos teóricos dedicados à multipropriedade. Nenhum deles a aborda sob o aspecto

processual. Assim, a pesquisa proposta se destaca por apresentar o problema sob a ótica da prática forense, de forma que a sistematização das ações judiciais na multipropriedade indique a melhor técnica processual para que se obtenha a melhor operacionalização da multipropriedade.

A metodologia adotada foi a pesquisa documental, visto que são analisadas leis, como dados genéricos, e bibliográfica, por meio de livros, artigos e pesquisas acadêmicas, a fim de compreender as modalidades da multipropriedade, sua natureza jurídica e a tutela processual correspondente. Ou seja, as normas jurídicas aplicáveis à multipropriedade são interpretadas a partir da construção sobre os diálogos entre a literatura jurídica especializada.

Diante da abordagem pretendida, a pesquisa se dá através do método hipotético-dedutivo, uma vez que, a partir da descoberta do problema — qual é a tutela processual adequada ao regime jurídico do Condomínio em Multipropriedade —, é elaborado um modelo teórico de sistematização processual, posto à prova a partir de uma aplicação dogmática de institutos do Direito Civil e da Teoria Geral do Processo.

Foi possível concluir que a multipropriedade constituída sob os moldes do arts. 1.358-B a 1.358-U do Código Civil, se manifesta como um modo de exercício da propriedade. Logo, trata-se de direito real de propriedade, sujeito ao regime especial de condomínio em multipropriedade, com aplicação supletiva e subsidiária do Código Civil e da Lei 4.591/1964 (Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias).

Portanto, confirmada a hipótese, a pesquisa se ocupa de sistematizar quais ações processuais tutelam o direito da multipropriedade. Abordou-se os aspectos processuais e potenciais problemáticas da ação de usucapião, das ações possessórias, das ações petitórias, das ações de dano infecto e nunciação de obra nova, da penhora e embargos de terceiro, execução e cobrança das obrigações *propter rem* e, por fim, a multipropriedade imobiliária no inventário e partilha.

Dessa forma, a pesquisa indica quais são as controvérsias para cada instrumento processual a partir das peculiaridades da multipropriedade — pluralidade de direitos e titulares sobre um mesmo bem imóvel e limitação dos poderes dominiais —, e identifica quais são as soluções por meio dos institutos do direito material e processual, de forma que o processo atue como instrumento de realização do direito material.

CAPÍTULO 1

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A multipropriedade é um instituto importado de Direitos estrangeiros. Também conhecida como *time-sharing*¹, possui tratamento diverso em cada um dos países que é aplicada, sendo o ponto de divergência mais significativo a sua natureza jurídica. No caso brasileiro, especificamente, discutiu-se por anos sua natureza jurídica, sem que houvesse um consenso: se direito real ou direito pessoal.

Neste capítulo, além da definição de multipropriedade, busca-se apresentá-la no contexto socioeconômico em que surgiu e sua operabilidade. Assim, será possível compreender de que forma surgiram as espécies de multipropriedade imobiliária nas experiências legislativas estrangeiras e, por conseguinte, no Brasil.

1.1. DEFINIÇÃO DE MULTIPROPRIEDADE

Há discussão sobre a origem do instituto jurídico da multipropriedade e, conseqüentemente, quanto do seu *nomen juris*. Sylvie Pieraccini aponta que são duas as formas de denominação, *le timeshare* e *la multipropriété*, sendo que o *timeshare* também conhecido como *time-sharing*, é de origem americana, enquanto a *multipropriété* surgiu com o lançamento de um empreendimento da empresa Grands Travaux de Marseille, em 1965: “ce programme permettait defaciliter l’accès de tous à la montagne, par le biais d’un partage de ‘propriété’ dulogement. Cette idée est à l’origine de la création du terme ‘multipropriété’”^{2,3}.

De outro lado, cogita-se que o *time-sharing* teria surgido no final dos anos de 1950, quando os norte-americanos estabeleceram um modo de compartilhamento de computadores,

¹ Identifica-se na literatura jurídica a utilização dos termos *timesharing*, *time sharing* e *time-sharing*. Pelo critério quantitativo adotou-se o último, pois *time-sharing* é o mais empregado pelos autores.

² PIERACCINI, Sylvie. *La “propriété temporaire”, essai d’analyse des droits de jouissance à temps partagé*. 2008. 369 f. Tese (Doutorado) – Faculte de Droir de Toulon, Université du Sud Toulon Var, Toulon, 2008, p. 4.

³ Em tradução livre: “Esse programa tornou possível o acesso de todos à montanha, através do compartilhamento ‘da propriedade’ de uma habitação. Essa ideia é a origem da criação do termo “multipropriété””.

equipamento dispendioso à época, tanto na sua aquisição, quanto na manutenção⁴. Porém, como destaca Carla Regina Santos Constante, neste embrião de contrato de tempo compartilhado, os coproprietários reuniam os investimentos necessários para a aquisição do equipamento e posteriormente, repartia-se a fração temporal que cada um deles teria a seu dispor. Esse contrato se diferencia do instituto do *time-sharing* contemporâneo, pois o *time-sharing* pressupõe diretamente a aquisição da fração temporal⁵.

Frederico Henrique Viegas de Lima destaca que a multipropriedade pode ter tido origens mais antigas:

em Roma quando, segundo Bonfante, “o turno é um dos sistemas com que no Direito romano se fazia não poucas vezes regulamentar o gozo entre os condôminos”. Também o mesmo autor invoca uma sentença de apelação em Gênova de 9.1.14 quando diz que: “Um condômino de águas com desfrute por turnos não pode impedir o acesso e o aproveitamento dos outros condôminos”⁶.

Percebe-se, portanto, que na Roma Antiga o sistema de turnos era utilizado para regulamentar o aproveitamento da coisa entre os condôminos.

Não obstante os indícios históricos do surgimento da multipropriedade, o marco que mais se aproxima do modelo atual e objeto desta pesquisa é a *multipropriété* de origem francesa. Esta situação jurídica empresarial surgiu na França diante do contexto socioeconômico vivenciado na década de 1960, na qual a crise econômica do pós-guerra estimulou a criação de um empreendimento que fosse economicamente acessível e beneficiasse setores como a construção civil, o turismo e o hoteleiro.

O empreendimento consistia na construção de um complexo imobiliário nos Alpes Franceses, no qual os interessados adquiriam uma fração de tempo de um imóvel que poderiam utilizar de forma exclusiva em determinada época do ano. Ao pulverizar o imóvel em unidades de tempo, a empresa Grands Travaux de Marseille proporcionou uma oportunidade atrativa às camadas sociais menos favorecidas para aquisição e manutenção de uma casa de temporada e, por conseguinte, viabilizou o empreendimento, tendo em vista o aumento do seu público-alvo. Com a proposta, seria evidente o benefício ao setor turístico de serviços da região, pois o

⁴ PUGLIESE, Roberto José. Time sharing, flat service, apart hotel, shopping center, condomínios e loteamentos fechados - expressões modernas do direito de propriedade. *Revista dos Tribunais*, v. 733, p. 733-762, nov., 1996, p. 739.

⁵ CONSTANTE, Carla Regina Santos. O contrato de tempo compartilhado como contrato cativo de longa duração. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 57, p. 183-214, jan./mar. 2006, p. 188-189.

⁶ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28-42, ago. 1990, p. 28.

empreendimento manteria ativa economicamente uma localidade que antes era sujeita à sazonalidade das temporadas ao longo do ano.

Também, em uma análise jurídico-econômica da multipropriedade, Corrado Daidone destaca que a vantagem é dupla, tanto pela ótica do construtor como pelo adquirente:

L'iniziativa consentiva di ottenere un duplice vantaggio sia nell'ottica del costruttore, che in quella dell'acquirente. Il primo ha la possibilità di reperire immediatamente dagli acquirenti le somme necessarie all'investimento per la costruzione dell'edificio destinato ad attività turistica, senza necessariamente dover anticipare delle somme da ammortizzare poi con i ricavi della successiva attività; l'acquirente, dal canto suo, a fronte di un investimento meno oneroso dell'acquisto di una seconda casa in località di villeggiatura, magari da utilizzare solo pochi giorni all'anno, può godere della stessa utilità, ripartendo inoltre i costi di gestione con gli altri comproprietari, conservando comunque la titolarità di un bene, effetto che non avrebbe qualora impiegasse le stesse somme per onorare le tariffe di un hotel^{7,8}.

Ressalta-se ainda a possibilidade de intercâmbio de imóveis e *pool* hoteleiro da multipropriedade, a depender da modalidade de empreendimento, que pode ser instituída sobre uma habitação autônoma ou sobre um complexo imobiliário ligado a uma prestação de serviços — serviços de limpeza das unidades, de lavanderia e restaurante — de hotelaria. Neste último, concomitante ao uso exclusivo das unidades pelos titulares da multipropriedade, as unidades seriam oferecidas para exploração hoteleira⁹. Segundo Jorge Wahl Silva:

A lo anterior se agrega, em referencia exclusiva a los intereses del turismo, la posibilidad de intercambiar períodos de uso de inmuebles con usuarios de tiempo compartido em el mismo inmueble, en otros lugares del país o em el extranjero, processo que al menos em ámbito internacional, por lo general, supone la intermediación de empresas especializadas^{10,11}.

⁷ DAIDONE, Corrado. *La multiproprieda': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 4.

⁸ Em tradução livre: “A iniciativa tornou possível obter uma dupla vantagem, tanto do ponto de vista do construtor como do adquirente. Ao primeiro foi possível obter o investimento necessário para a construção do edifício destinado à atividade turística sem necessariamente ter que antecipar montantes a amortizar com os rendimentos da atividade subsequente; ao adquirente, por sua vez, a partir de um investimento menos oneroso do que adquirir uma segunda casa em um resort de férias, possivelmente para utilizar apenas durante alguns dias do ano, é possibilitado desfrutar da mesma utilidade, mas também dividindo as despesas com os outros coproprietários, enquanto se mantém a titularidade do bem, um efeito que ele não teria se utilizasse as mesmas quantias para pagar as taxas de um hotel”.

⁹ SILVA, Jorge Wahl. “Tiempo compartido? De la copropiedad a la multipropiedad?”, *Revista Chilena de Derecho*, v. 23, p. 127-142, 1996, p. 128

¹⁰ SILVA, Jorge Wahl. “Tiempo compartido? De la copropiedad a la multipropiedad?”, *Revista Chilena de Derecho*, v. 23, p. 127-142, 1996, p. 128

¹¹ Em tradução livre “Noutra perspectiva, o timeshare pode ser apresentado-inserido tanto numa habitação autônoma como num complexo imobiliário, vinculado ou não à prestação de serviços - mais ou menos importante para os utentes - por parte de um promotor. Da mesma forma, pode coexistir com a titularidade e uso exclusivo de outros imóveis do mesmo complexo ou com a operação hoteleira da incorporadora em períodos diferentes dos atribuídos ao timeshare. [...] Ao anterior acrescenta-se, em referência exclusiva aos interesses do turismo, a possibilidade de permuta de períodos de utilização de imóveis com utentes em timeshare no mesmo imóvel, em

O empreendimento foi considerado bem-sucedido, conforme destaca Gustavo Tepedino:

Expressão da criatividade da autonomia privada, em meio à crise em que se encontrava mergulhado o setor imobiliário europeu nos anos setenta, o fenômeno se expandiu para muitos países, alcançando, inclusive, mercados de bens imóveis, na venda de embarcações, computadores e joias, conjecturando-se até a sua incidência sobre vagas de automóveis, nos estacionamentos dos grandes centros urbanos¹².

Frederico Henrique Viegas de Lima traduziu em números os resultados positivos do *time-sharing*: nos Estados Unidos calculou-se que o número de multipropriedades evoluiu de 40.000 em 1976, para 200.000 em 1978, e 250.000 em 1979. Ainda, segundo o autor, a multipropriedade permitiu que duas vezes mais pessoas saíssem de férias na França e Portugal¹³, o que evidencia o impacto positivo no setor turístico.

Ainda no final dos anos 1960, como a empresa Grands Travaux de Marseille registrou o nome *multipropriété* como marca, passou o modelo de negócio a ser chamado na França de *pluripropriété, propriété spatio-temporelle, copropriété saisonnière e droit de jouissance à temps partagé*. Na Itália foi designada *multiproprietà* ou *proprietà spazio-temporale*. Em Portugal foi chamada de *direito real de habitação periódica* e de *multipropiedad* na Espanha. Fora do continente europeu, nos Estados Unidos da América, ficou conhecida como *time-sharing*¹⁴.

Pela etimologia da palavra, ao separar os termos “multi”, que pressupõe pluralidade de algum elemento, e “propriedade”, que é “toda relação jurídica de apropriação de um certo bem, corpóreo ou incorpóreo”¹⁵, pode-se definir “multipropriedade” como a pluralidade ou coexistência de relações jurídicas de apropriação sobre um certo bem. Ainda assim, a definição se apresenta incompleta diante do que representa o instituto jurídico da multipropriedade.

Sendo Corrado Daidone, o sufixo “multi” causa confusão, pois não resta claro se há pluralidade e coexistência dos mesmos direitos ou, no sentido subjetivo, co-propriedade do direito de propriedade:

La natura assolutamente non omogenea della multiproprietà viene ribadita peraltro dalla stessa scelta del termine utilizzato per definire la prassi, dove il suffisso

outras partes do país ou no estrangeiro, processo que pelo menos no o campo Internacional, geralmente, envolve a intermediação de empresas especializadas”.

¹² TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 2.

¹³ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28-42, ago. 1990, p. 29

¹⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 2-3.

¹⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, v. 4, 31ª ed., São Paulo: Saraiva, 2017, p. 105.

“*multi*”richiama senz’altro — come sottolineato da alcuni autori — la moltiplicazione della proprietà, senza farci ben capire se trattasi di moltiplicazione in senso soggettivo, nel senso di “contitolarità” di diritti di proprietà, o giuridico, nel senso di “coesistenza”di diritti medesimi^{16,17}.

Ocorre que parte dessa “confusão”, também advém das variadas designações utilizadas e que têm origens em ordenamentos jurídicos diferentes, seja *time-share*, multipropriedade, propriedade espaço-temporal, direito de uso de tempo compartilhado, compropriedade sazonal, pluripropriedade, direito real de habitação periódica, direito de aproveitamento por turnos, dentre outros. Independentemente das diferentes circunstâncias em que que a fizeram surgir, pode-se dizer que a multipropriedade consiste na “coesistenza di una pluralità di diritti di godimento esercitabili a turno sul medesimo immobile”^{18,19}. Como afirma Sylvio Normand, ao definir *propriété spatio-temporelle*, “le titulaire est détenteur d’un droit de propriété individualisé dans l’espace et dans le temps”^{20,21}.

Portanto, parece acertado entender que o titular da multipropriedade é titular de um direito de propriedade, que coexiste com outros direitos de propriedade sobre o mesmo imóvel, pois são individualizados no espaço e no tempo. Não há compropriedade.

Esse é entendimento de Gustavo Tepedino, que definiu a multipropriedade como “o fracionamento no tempo da titularidade do imóvel”²².

O autor definiu a multipropriedade ainda, como “a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que

¹⁶ DAIDONE, Corrado. *La multiproprietà: analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 3.

¹⁷ Em tradução livre: “A natureza absolutamente não homogênea do time-sharing é também confirmado pela mesma escolha do termo utilizado para definir a prática, onde o sufixo “multi” recorda certamente — como sublinham alguns autores — a multiplicação da propriedade, sem nos fazer compreender se a mesma é uma questão de multiplicação no sentido subjetivo, no sentido de “copropriedade” dos direitos de propriedade, ou jurídico, no sentido de “coexistência” dos mesmos direitos”.

¹⁸ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 30 de setembro, de 2021, p.2.

¹⁹ Em tradução livre: “Coexistência de uma pluralidade de direito de gozo exercível por turnos e um mesmo imóvel”.

²⁰ NORMAND, Sylvio. La propriété spatio-temporelle. *Les Cahiers de Droit*, v. 28, p. 261-340, 1987, Paris, p. 264.

²¹ Em tradução livre: “O titular é um detentor de um direito de propriedade individualizado pelo espaço e pelo tempo”.

²² TEPEDINO, Gustavo. A nova lei da Multipropriedade Imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 19, p. 11-14, jan./mar., 2019, p. 11.

diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”²³.

Marcelo Sampaio Siqueira e Natércia Sampaio Siqueira analisam a definição de Gustavo Tepedino e assim concluem:

Do conceito apresentado destacam-se os seguintes elementos: a) bem móvel ou imóvel; b) pluralidade de detentores de direito sobre a coisa; c) repartição do aproveitamento econômico (fragmentação de uso e gozo); c) turnos intercorrentes de aproveitamento definidos com exclusividade; d) utilização exclusiva, sem o concurso dos demais nos períodos previamente definidos²⁴.

Logo, da definição de multipropriedade de Gustavo Tepedino e de Siqueira e Siqueira, conclui-se, primeiramente, que se trata de uma relação jurídica não necessariamente real ou pessoal. Sua finalidade é o melhor aproveitamento econômico de bem móvel ou imóvel por diversos titulares do direito de propriedade, pois um bem utilizado de forma permanente durante todo o ano pela técnica de compartilhamento de tempo atende melhor à sua função social²⁵.

Sobre a função social caracterizada pela divisão da propriedade e melhor aproveitamento econômico do bem imóvel, aponta Cláudia Mara de Almeida Rabelo e Rodolfo Pamplona Filho:

Com fito no aproveitamento econômico da coisa móvel e imóvel, o conceito denota uma relação jurídica que permite a divisão da propriedade, com utilização exclusiva para cada multiproprietário, em temporadas anuais, situação em que diversos titulares contribuem para a função social do bem²⁶.

Além disso, a multipropriedade pressupõe a pluralidade de proprietários para um mesmo bem, de modo que a divisão entre eles ocorre em frações temporais alternadas, e não em frações espaciais tal e qual ocorre no condomínio edilício.²⁷ No condomínio edilício, o condômino faz uso independente e exclusivo de uma parte individualizada da edificação, sobre a qual também é proprietário de uma fração ideal do solo, o que lhe dá direito ao uso das partes comuns.

²³ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.1.

²⁴ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jur. UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017, p. 67.

²⁵ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janayna Bezerra de M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. *Revista Pensar*, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010, 420.

²⁶ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 93.

²⁷ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; BAIÓCCO, Julia de Carli. A legitimidade *ad causam* para os interditos possessórios contra moléstias da posse praticadas no sistema time-sharing. *Revista Meritum*, v. 15, n. 3, p. 52-72, set./dez. 2020, p. 54.

No mesmo sentido discorrem Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho:

Dessa forma, os condôminos possuem interesses qualitativamente iguais sobre a coisa, exercendo seu direito sobre a integralidade do bem, ainda que possua apenas uma fração ideal sobre o todo. Portanto, o direito de propriedade — que se manifesta pelo exercício do uso, fruição e disposição — é exercido ao mesmo tempo por todos os coproprietários da coisa.

A multipropriedade, a seu turno, fixa-se na possibilidade de repartir o exercício do uso e da fruição por cada um dos coproprietários, durante período de tempo pré-fixado, sucessivo e proporcional à fração ideal que possui²⁸.

Esses direitos de propriedade são utilizados de forma única e exclusiva por cada um dos titulares, o que é possibilitado pela estipulação prévia do espaço de tempo que é atribuído a cada um desses sujeitos. Logo, o fator tempo é o elemento que diferencia o instituto da multipropriedade do condomínio ordinário e edilício²⁹. Conforme conclui Francisco Luciano Lima Rodrigues e Hérika Janayna Bezerra de M. M. Marques, a diferença está no “fato de seu titular poder exercer o seu direito exclusivamente durante o período pelo qual adquiriu o exercício”³⁰.

O elemento tempo no núcleo de definição da multipropriedade é mais que relevante. Observe que na definição de Victor Emanuel Christofari e Dario da Silva Oliveira Júnior, o tempo também surge como elemento essencial sobre o qual se sustentam todos os outros: “relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, coisa essa repartida em unidades fixas de tempo, de modo a permitir que diversos titulares possam utilizar-se daquela coisa com exclusividade, cada um a seu turno, de maneira perpétua ou não”³¹.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira explica que, enquanto no parcelamento do solo urbano ou rural (Lei n.º 6.766/76 e Decreto-Lei n.º 58/1937) são criados imóveis autônomos a partir do fracionamento de um terreno maior e, com o direito real de laje, parcela-se verticalmente o imóvel através da sobreposição de imóveis (Lei n.º 13.465/2017), a multipropriedade se trata

²⁸ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 94.

²⁹ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérika Janayna Bezerra de M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. *Revista Pensar*, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010, p. 411.

³⁰ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérika Janayna Bezerra de M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. *Revista Pensar*, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010, p. 415.

³¹ CHRISTOFARI, Victor Emanuel; OLIVEIRA JUNIOR, Dario da Silva. *Multipropriedade – “Time sharing”*. *Aspectos cíveis e tributários*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000, p. 1.

de um “parcelamento temporal de uma coisa imóvel física”³². Logo, enquanto as outras formas de parcelamento utilizam o critério espacial, a multipropriedade utiliza o critério temporal.

Para Frederico Henrique Viegas de Lima, a multipropriedade é uma propriedade coletiva, que será exercida exclusivamente por cada um dos multiproprietários durante um período determinado:

A multipropriedade é uma propriedade coletiva. Sua principal característica é que cada co-proprietário ou associado tem o direito exclusivo e perpétuo de utilizar determinado imóvel pertencente a todos, por um tempo determinado, em uma época do ano também determinada e todos os anos. O adquirente desta forma de propriedade tem o gozo periódico, estabelecido no momento de aquisição³³.

Assim como na definição de Gustavo Tepedino,³⁴ na definição de Frederico Henrique Viegas de Lima é mencionada a perpetuidade do direito de uso e gozo do imóvel, ou seja, o direito de multipropriedade não se extinguirá com o decurso do tempo.

A perpetuidade tem correlação direta com a indivisibilidade do bem e sua imutabilidade. O aproveitamento econômico de forma compartilhada ocorre por causa do vínculo de destinação a que se sujeita o bem e sua imutabilidade. José Valdeci Oliveira Filho faz as seguintes considerações sobre a indivisibilidade da multipropriedade:

O imóvel objeto da multipropriedade torna-se indivisível, assim como cada fração de tempo, não se sujeitando à ação de divisão ou de extinção de condomínio, incluindo as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo, além do que a multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário³⁵.

A instituição da multipropriedade pressupõe indivisão do imóvel, pois, a extinção e divisão das instalações, equipamentos e o mobiliário, também extinguiria o fim a que se destina o direito de multipropriedade, que é o aproveitamento econômico do imóvel de forma compartilhada.

Desta forma, define-se a multipropriedade como o direito de uso e gozo exclusivo, instituído sobre bem móvel ou imóvel, limitado e individualizado no tempo, a ser exercido de forma periódica e perpétua pelo seu titular.

³² OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: < <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 9.

³³ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28-42, ago. 1990, p. 29.

³⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.1.

³⁵ OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. Aspectos registrais do condomínio em multipropriedade. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 3, p. 231 – 243, jul./dez. 2019, p.3.

1.2. CLASSIFICAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Classificar é o ato de separar um conjunto de coisas que possuam as mesmas características em sua respectiva categoria, portanto, classificação é a categorização de coisas que apresentam os mesmos elementos em classes.

Ao analisar o instituto da multipropriedade imobiliária no Brasil e outros países com sistema jurídico romano-germânico, como na Itália, França, Espanha e Portugal, Gustavo Tepedino teria identificado e classificado a multipropriedade em quatro espécies: a) a multipropriedade societária; b) a multipropriedade imobiliária; c) a multipropriedade hoteleira; e d) a multipropriedade como direito real limitado³⁶.

Maria Helena Diniz também teria classificado a multipropriedade imobiliária em quatro espécies: a) acionária ou societária; b) direito real de habitação periódica; c) complexo de lazer; e d) hoteleira³⁷.

Importante apontar que, a multipropriedade imobiliária de complexo de lazer e direito real de habitação periódica indicadas por Maria Helena Diniz, se equipara a multipropriedade imobiliária e a multipropriedade como direito real limitado da nomenclatura de Gustavo Tepedino, respectivamente.

1.2.1. Multipropriedade acionária ou societária

A *priori*, a sociedade se define como um negócio jurídico entre sujeitos, denominados sócios, que para ser constituída exige o preenchimento de elementos gerais, aplicáveis a quaisquer negócios jurídicos, e elementos específicos que distingue a sociedade dos demais negócios jurídicos. No direito brasileiro, os elementos gerais estão previstos no art. 104, I do Código Civil: a) o consenso; b) o objeto lícito; e c) a forma. Os elementos específicos podem ser extraídos do *caput* do art. 981 do Código Civil: a) a contribuição para a formação do capital social; b) a participação nos lucros e nas perdas; c) a *affectio societatis*; e d) a pluralidade de partes³⁸.

³⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 3.

³⁷ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, v. 4, 20ª ed., São Paulo: Saraiva, 2004, p. 243.

³⁸ MAGALHÃES, Giovani. O princípio da tipicidade societária: bases iniciais do planejamento societário. *Revista de Direito Empresarial*, v. 3., p. 81-94, mai./jun. 2014, p. 83-84.

Nesta modalidade de multipropriedade se estabelece uma relação jurídica societária nos moldes acima descritos para permitir o uso e gozo das frações de tempo pelos seus titulares. Os titulares da multipropriedade se reúnem por meio de uma pessoa jurídica, constituída na modalidade de sociedade empresarial, que é a verdadeira titular da propriedade. O aproveitamento de forma exclusiva pelos titulares da multipropriedade e demais disposições são regulamentados pelo estatuto social, ou seja, trata-se de uma relação jurídica com natureza jurídica pessoal.

Nessa mesma linha, para Gustavo Tepedino o direito à utilização do bem social por uma temporada fixa é assegurado contratualmente, constituído pela participação acionária ou quotas sociais. Sejam móveis ou imóveis, os bens são de propriedade da pessoa jurídica e o direito estabelecido em favor do titular é de natureza pessoal e mobiliária³⁹.

Ainda, de acordo com Gustavo Tepedino:

Multipropriedade societária, pela qual se constitui uma sociedade, proprietária do empreendimento, da qual os adquirentes se tornam sócios, conferindo-lhes o direito de utilização periódica de certa unidade. Trata-se, portanto, a rigor, de multipropriedade imobiliária, incidente sobre ações ou cotas⁴⁰.

Marcelo Sampaio Siqueira e Natércia Sampaio Siqueira também compartilham do entendimento de que a natureza jurídica que mais se adequa à multipropriedade acionária é a de direito obrigacional, uma vez que “os direitos de utilização serão regulados por um negócio jurídico, não sendo os denominados detentores de uso proprietários do edifício”⁴¹.

Ressalta-se, portanto, que a sociedade anônima é a proprietária do bem imóvel. A regulamentação da sua utilização se dá por meio das ações que representam a fração de tempo que os seus titulares poderão utilizar do imóvel. De igual forma, explica Maria Helena Diniz:

A acionária ou societária, pela qual uma sociedade, proprietária de um imóvel de lazer emite ações ordinárias, que, por representarem a propriedade daquele imóvel, ficam em poder dos seus efetivos proprietários, garantindo-lhes a gestão social, e ações privilegiadas ou preferenciais, que serão vendidas a sócios-usuários para que tenham direito de uso em turno pré-definidos daquele bem social por um prazo. Com isso o *time-sharing* passa a ser mais um investimento, ficando em segundo plano seu caráter de contrato de uso habitacional e de serviços para lazer. O multiproprietário é mero acionista, com direito de aproveitar o imóvel social, por determinado lapso temporal fixo por ano⁴².

³⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 3.

⁴⁰ TEPEDINDO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (Org.) *Direito Imobiliário*: escritos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira. p. 512-522. São Paulo: Editora Atlas, 2015, p. 513.

⁴¹ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jur. UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017, p. 68.

⁴² DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, v. 4, 20ª ed., São Paulo: Saraiva, 2004, p. 243.

Observe que a sociedade, a princípio, é um negócio jurídico. Por conseguinte, sobre a natureza jurídica da multipropriedade societária, Rodolfo Pamplona Filho e Cláudia Mara de Almeida Rabelo concluem que a multipropriedade societária se afasta da noção tradicional de propriedade. Considerando que a relação jurídica entre o titular da multipropriedade societária consiste no direito de usar o imóvel de propriedade da sociedade durante o tempo determinado por suas ações representativas, não há transmissão do domínio, que continua pertencendo à sociedade⁴³.

A relação jurídica de direito real fica restrita à pessoa jurídica constituída na forma de sociedade, enquanto a relação entre os titulares da multipropriedade e a sociedade, caracteriza-se como de direito pessoal.

Quanto à distribuição das ações, Valentina Apruzzi explica que a multipropriedade acionária consiste na constituição de uma sociedade anônima que o capital social se compõe de ações ordinárias e preferenciais, sendo que os adquirentes das últimas teriam o direito de uso periódico, gratuito ou oneroso de um determinado imóvel que faz parte do patrimônio da sociedade. As ações ordinárias permitem a participação na gestão da sociedade. Trata-se, portanto, de aquisição de propriedade mobiliária, não havendo propriedade sobre o bem disponível para uso⁴⁴.

Logo, percebe-se que o fracionamento do aproveitamento econômico do imóvel pelo critério temporal se dá pela estrutura societária. Estabelece-se o modelo de sociedade anônima com subscrição de ações ordinárias e preferenciais, sendo que as ações ordinárias acompanham o direito a voto, enquanto para os titulares das ações preferenciais é estabelecido o direito de uso dos imóveis que compõe o patrimônio da pessoa jurídica atribuídos com essa finalidade.

Portanto, como não há relação jurídica diretamente estabelecida entre o sócio da sociedade anônima e o imóvel; não há qualquer direito real estabelecido sobre ele. O direito de fruição está vinculado à titularidade de participação acionária, sendo a empresa a única dona do direito real sobre o bem objeto de fruição pelo acionista⁴⁵.

⁴³ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 101.

⁴⁴ APRUZZI, Valentina. Multiproprietà: recepite le nuove regole. *Consumatori, Diritti e Mercato*, v. 3, p. 94-105, 2011, p. 96.

⁴⁵ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 30 set. 2021, p. 9.

Maria José Herrero Garcia afirma que por essa modalidade ter sua base em uma estrutura societária, apenas pode ser chamada de multipropriedade no seu sentido impróprio:

La primera se vale de esquemas técnico-jurídicos que utilizan como base la estructura societaria y se entiende que solo en sentido impropio puede hablarse aquí de *multipropiedad*. No existe en realidad traslado al adquirente de un derecho sobre una unidad inmobiliaria determinada, sino que, de su cualidad de socio (de una sociedad que continúa siendo propietaria del inmueble), deriva el derecho de goce del inmueble y el uso de sus servicios. La *multipropiedad inmobiliaria* se caracteriza, por el contrario, porque la relación de la sociedad promotora y los adquirentes se rompe al "enajenar" la empresa la propiedad del bien, fraccionando su uso en módulos espacio-temporales^{46,47}.

Percebe-se a inadequação do *nomen juris* multipropriedade para esta modalidade. Apesar de se comportar como uma “multipropriedade de fato” entre os titulares da fração de tempo, se distancia da propriedade no sentido jurídico do termo, pois não há titularidade da fração ideal do imóvel pelos coproprietários.

Por outro lado, Gustavo Tepedino aponta as vantagens do título acionário, quais sejam: rapidez e informalidade, dispensa de instrumento público e registro imobiliária e vantagens fiscais.⁴⁸ Porém, como aponta Gilberto Fachetti Silvestre, João Victor Pereira Castello e Bárbara Randow Santana Nascimento, há insegurança para os titulares das ações preferenciais — titulares do direito de fruição — devido à possibilidade de “dissoluções, cisões, fusões e incorporações da sociedade anônima, restando o êxito dependente dos verdadeiros proprietários”⁴⁹, que são os titulares das ações ordinárias.

Melhor dizendo, a administração da sociedade pelos detentores das ações ordinárias acarretaria fragilidade sob a perspectiva dos acionistas preferenciais, que estariam dependentes da administração dos acionistas ordinários. De igual forma, Rodolfo Pamplona Filho e Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas:

⁴⁶ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tiempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível em: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 de mar. 2022, p. 46.

⁴⁷ Em tradução livre: “A primeira utiliza esquemas técnico-jurídicos que têm por base a estrutura societária e entende-se que só em sentido impróprio se pode falar em *time-sharing*. Não há transferência efetiva para o adquirente de um direito sobre determinada unidade imobiliária, mas sim, da sua qualidade de sócio (de uma empresa que continua a ser proprietária do imóvel), da onde decorre o direito de gozo do imóvel e do uso de seu serviços. A multipropriedade imobiliária caracteriza-se, ao contrário, porque a relação entre a empresa promotora e os adquirentes é rompida quando a empresa ‘aliena’ a propriedade imóvel, dividindo o seu uso em módulos espaço-temporais”.

⁴⁸ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 12.

⁴⁹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; NASCIMENTO, Barbara Randow Santana. Multipropriedade imobiliária e sua natureza jurídica no Brasil: análise dos fundamentos do Recurso Especial n.º. 1.546.165/SP e da Lei n.º. 13.777/2018, n. 63, p. 100-120, jan./mar.2021, p. 103.

Observa-se, pois, que além de inexistir direito real na espécie societária, a natureza jurídica obrigacional resulta na dependência do multiproprietário à condução da sociedade e a seu estatuto, tornando o acionista vulnerável à eventual possibilidade de dissolução, fusão, cisão ou incorporação da sociedade anônima, ficando evidente que são muitos os fatores que poderão influenciar o exercício do gozo da propriedade, o que acaba dificultando a aplicação do regime.⁵⁰

Inclusive, Gustavo Tepedino destaca que essa fragilidade ficou clara na Itália, onde o modelo era adotado, “especialmente após a falência, em 1979, da sociedade anônima *Multiresidence* da Gênova Spa, que tornou evidente o risco do modelo, por vincular sucesso do investimento à boa gestão societária por parte de terceiros”.⁵¹

Outrossim, nesta modalidade resta, ausente a perpetuidade do direito de uso e fruição do imóvel, uma característica essencial da multipropriedade e própria dos direitos reais.

1.2.2. Multipropriedade imobiliária

A multipropriedade imobiliária é a que melhor se adequa à definição de multipropriedade que se tornou senso comum. Nesta espécie, o coproprietário é titular de uma fração ideal do imóvel e bens móveis a ela incorporados, ou seja, é coproprietário do imóvel objeto da multipropriedade. O fracionamento temporal do aproveitamento sobre a coisa é disciplinado por convenção condominial sobre a coisa. Segundo Rodolfo Pamplona Filho e Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas:

A multipropriedade real ou imobiliária apresenta natureza jurídica de direito real, sendo a aquisição do imóvel realizada por meio de escritura pública registrada em Cartório de Imóveis, correspondendo à quota-parte ideal da unidade autônoma, ao período de tempo anual de utilização do bem⁵².

A multipropriedade imobiliária é definida pelo fracionamento do imóvel em turnos intercorrentes pelos diversos proprietários da coisa, que exercem o aproveitamento econômico com exclusividade e em caráter perpétuo⁵³. Coexistem na modalidade o fracionamento espacial e o temporal, de forma que cada um possa utilizar o imóvel de forma exclusiva sem prejuízo dos demais.

⁵⁰ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 102.

⁵¹ TEPEDINDO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (Org.) *Direito Imobiliário*: escritos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira. p. 512-522. São Paulo: Editora Atlas, 2015, p. 513-514.

⁵² PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez., 2019, p. 103.

⁵³ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 3.

Segundo Gustavo Tepedino, na operação os multiproprietários adquirem um complexo imobiliário e estabelecem as regras condominiais para fracionar os períodos de uso correspondentes a cada um, “podendo ainda, o desdobramento dessa modalidade para a “constituição de um condomínio especial, no qual os condôminos dividem em compropriedade ordinária cada unidade habitacional, delimitando as frações de tempo destinadas a cada um”⁵⁴.

Giuseppe Trapani também endossa a possibilidade de criação de um condomínio sobre as unidades autônomas do complexo imobiliário:

Nel primo caso, il multiproprietario acquista una quota di una specifica unità immobiliare, facente parte di un maggior complesso condominiale, con attribuzione del diritto di goderne e fruirla in un particolare periodo dell'anno e della quota millesimale delle parti comuni dell'edificio.

Nel secondo caso, il multiproprietario acquista una quota indivisa di comproprietà dell'intero complesso condominiale, unitamente ai servizi comuni in proporzione ai millesimi e con il diritto di godere specificamente di una determinata porzione esattamente individuata che del maggior fabbricato è parte^{55,56}.

Tanto na hipótese de aquisição sobre o complexo imobiliário, como aquisição da unidade específica pelos multiproprietários, a possibilidade de fracionamento temporal se dá na existência de convenção condominial e regulamento interno que disciplina o uso das partes comuns e das unidades, com identificação e atribuição da unidade ao multiproprietário e o respectivo período para uso e fruição, bem como das relações entre eles⁵⁷. É a convenção que estabelece os limites de utilização por cada titular⁵⁸.

Outrossim, diante de a multipropriedade imobiliária ser constituída sobre um direito real de propriedade na modalidade de condomínio, é evidente a segurança que envolve a operação. Nos dizeres de Giuseppe Trapani, são características inerentes a multipropriedade imobiliária, diante da sua natureza jurídica:

⁵⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 15.

⁵⁵ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 01 set. 2021, p. 3.

⁵⁶ Em tradução livre: “No primeiro caso, o multiproprietário adquire uma parcela de determinado imóvel, que faz parte de um complexo condominial de maior porte, sendo atribuídos os direitos de gozo e fruição em determinado período do ano e a fração das partes comuns do edifício.

No segundo caso, o multiproprietário adquire uma parcela indivisa da copropriedade de todo o complexo condominial, juntamente aos serviços comuns em proporção a fração e com direito a usufruir especificamente uma determinada e exatamente identificada porção que faz parte de todo o edifício”.

⁵⁷ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 16.

⁵⁸ TEPEDINDO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (Org.) *Direito Imobiliário*: escritos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira. p. 512-522. São Paulo: Editora Atlas, 2015, p. 514.

La fattispecie più diffusa è la multiproprietà immobiliare caratterizzata dalla titolarità da parte di un soggetto di un diritto di natura reale, pieno ed esclusivo (in quanto la fruizione non richiede la collaborazione di alcuno), trascrivibile ed opponibile erga omnes, perpetuo, ma a godimento turnario, trasmissibile agli eredi e cedibile a terzi^{59,60},

Sendo proprietário de uma fração ideal do imóvel, além de proporcionar o direito ao uso direto e exclusivo do imóvel no período estabelecido, o bem será transmissível aos herdeiros e sucessores do multiproprietário. Gustavo Tepedino destaca o aspecto psicológico do título imobiliário, “associado a negócio seguro e perpétuo”⁶¹.

O problema identificado por Gustavo Tepedino quanto a essa modalidade está na utilização do condomínio como regramento base da multipropriedade e a possibilidade de sua dissolução. Por ser o condomínio uma relação jurídica transitória, essa característica não atende os interesses da estabilidade que se busca na multipropriedade⁶².

Outros problemas oriundos da utilização do condomínio como regramento base, que foi enfrentando por países como Brasil, França, Portugal e Espanha, está na repartição de despesas e exercício do direito de preferência pelos outros multiproprietários, no caso de alienação onerosa do imóvel. O exercício do direito de preferência impossibilita a livre circulação e a liquidez do direito do proprietário, enquanto a insolvência de um dos multiproprietários acarreta o risco de venda do bem inteiro para satisfação do credor⁶³.

Desta forma, na multipropriedade imobiliária, observa-se a coexistência de duas relações jurídicas distintas: a) a relação jurídica de natureza de direito real, entre os titulares da multipropriedade e o bem; e b) a relação jurídica de natureza de direito pessoal, representada pela convenção condominial ou regime interno, para regulamentar o uso e gozo entre os multiproprietários.

⁵⁹ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 2.

⁶⁰ Em tradução livre: “O caso mais difundido é a da multipropriedade imobiliária caracterizada pela titularidade de um direito de natureza real, plena e exclusiva (visto que o uso não requer a colaboração de ninguém), transcritível e oponível *erga omnes*, perpétuo, usufruível por turnos, transmissíveis aos herdeiros e transmissíveis a terceiros”.

⁶¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 16.

⁶² TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 16.

⁶³ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 31-36.

1.2.3. Multipropriedade hoteleira

Nesta espécie, pode-se associar a estrutura jurídica da multipropriedade societária, tanto como da imobiliária. O que a difere destas duas é a configuração do empreendimento.

A multipropriedade hoteleira compreende uma estrutura de hotel, portanto nesta modalidade as unidades estão disponíveis para os clientes que pretendam se hospedar no hotel. Assim, além do vínculo dos titulares das frações temporais dos detentores das ações preferencias ou das frações ideais do imóvel, no caso da multipropriedade societária e multipropriedade imobiliária, respectivamente, existe também o vínculo entre os hóspedes e a empresa responsável pela administração do empreendimento.

A estrutura de hotel combinada com o fracionamento do uso e gozo pelos multiproprietários, possibilita o melhor aproveitamento do complexo imobiliário hoteleiro — sujeitos a sazonalidade dos locais turísticos —, bem como a gestão eficiente da operação por empresas que possuem *know how*:

Tal esquema negocial apresenta-se vantajoso ao ramo imobiliário, pois, num só tempo, estimula à expansão do setor hoteleiro, eliminando 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 imóvel⁶⁴.

E, ainda, quando as unidades não são utilizadas pelos seus respectivos multiproprietários, estarão livres para eventuais hóspedes, podendo ser estipulado que o valor proveniente da atividade possa ser utilizado para suprir as despesas da multipropriedade ou direcionado o lucro ao multiproprietário.

Inclusive, como vantagem, esse modelo de empreendimento possibilita o intercâmbio anual das respectivas frações temporais entre multiproprietários, de forma que possam se hospedar em diversos lugares do mundo; apenas caberia aos multiproprietários comunicar ao gestor o período e local de fruição.

Rodolfo Pamplona Filho e Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas explicam que há uma transferência de gestão dos serviços da multipropriedade à uma empresa hoteleira. Logo, dessa

⁶⁴ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 103.

transferência de gestão dos serviços da multipropriedade há uma relação jurídica de natureza obrigacional entre os titulares da fração temporal e a empresa designada⁶⁵.

De igual forma, incide sobre a multipropriedade hoteleira outra relação jurídica de natureza obrigacional, entre os hóspedes e a empresa hoteleira. Segundo Gustavo Tepedino:

A chamada multipropriedade hoteleira não exprime, propriamente uma terceira espécie, do ponto de vista formal, cuidando-se de relação de multipropriedade formulada através de uma das duas primeiras modalidades, inserida, todavia, em estrutura hoteleira, de modo que o hotel, objeto da operação, hospeda, normalmente, clientes externos além dos multiproprietários. Tal circunstância, do ponto de vista jurídica, atrai ao empreendimento das peculiaridades da disciplina e da prática hoteleira, no que tange a aspectos de direito administrativo, tributário, comercial e urbanístico, constituindo fenômeno ainda mais complexo⁶⁶.

Assim, no que toca a diferença jurídica do empreendimento para a multipropriedade societária e a multipropriedade imobiliária, a multipropriedade hoteleira está relacionada com a prática de hospedagem, a que se aplicam normas específicas de Direito Tributário, Comercial, Urbanístico, Consumidor *etc.*

1.2.4. Multipropriedade como direito real limitado

Na multipropriedade constituída sob a modalidade de um direito real limitado, o empreendedor é o titular de domínio do bem imóvel, enquanto os multiproprietários são titulares do direito de utilização em períodos pré-estabelecidos, constituído como um direito real sobre esse mesmo imóvel. É um direito real sobre coisa alheia.

A espécie é própria da legislação portuguesa, na qual é chamada de “direito real de habitação periódica”. Gustavo Tepedino destaca que a propriedade se mantém nas mãos do empreendedor⁶⁷.

Em Portugal, é constituída por escritura pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Sobre a forma de constituição da propriedade e livre disposição do direito de habitação

⁶⁵ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 103.

⁶⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 4.

⁶⁷ TEPEDINDO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (Org.) *Direito Imobiliário: escritos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira*. p. 512-522. São Paulo: Editora Atlas, 2015, p. 514.

periódica do imóvel, Rodolfo Pamplona Filho e Cláudia Mara de Almeida Viegas destacam que:

Revestido de natureza jurídica de direito real limitado sobre coisa alheia, deve ser criado sob o regime de condomínio especial edilício, recaindo sobre o proprietário o dever de administrar e conservar as unidades autônomas, sendo possível ratear as despesas de conservação, por meio de prestação periódica, desde que, previamente definido no título constitutivo.

Por fim, vale ressaltar que o titular do direito de habitação periódica poderá onerar, alienar ou ceder o uso do imóvel mediante comodato ou locação⁶⁸.

Maria José Herrero Garcia diferencia o direito real de habitação periódica do direito real de habitação tradicional. Aponta que, enquanto o direito real de habitação tradicional é vitalício, o direito real de habitação periódico é perpétuo; enquanto o direito real de habitação tradicional é intransmissível, o direito real de habitação periódico é transmissível, tanto *inter vivos* como *causa mortis*; e logicamente, a diferença mais destacada está no exercício do direito apenas em determinados períodos previamente fixados⁶⁹.

No mesmo sentido, para Gustavo Tepedino o direito real de habitação periódica em nada se assemelha com o direito real de habitação: ao investidor multiproprietário é transferido uma situação real sem lhe conferir domínio, a faculdade de usar em certo período de cada ano, enquanto o empreendedor controla o empreendimento na qualidade de proprietário, sendo possível a gerência de negócios paralelos que complementam a estrutura do empreendimento⁷⁰.

Ainda, Maria José Herrero Garcia elenca outras peculiaridades do direito real de habitação periódica: a) necessidade de que o imóvel sobre o qual se constituirão os direitos reais de habitação periódicas sejam reconhecidos como destinados a fim turístico para a autoridade competente; b) o imóvel não pode pertencer a mais de uma pessoa, natural ou jurídica, pois a lei portuguesa atribuí a administração do imóvel a ela; c) necessidade de especificação no título de aquisição dos direitos e obrigações do proprietário e titular do direito real de habitação periódica; e d) emissão de um *certificado predial*, que se trata de um título que incorpora o direito e legitima sua emanção, emitido a partir do registro da propriedade, e onde consta o

⁶⁸ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 102-103.

⁶⁹ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível em: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 mar. 2022.

⁷⁰ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 37.

objeto sobre o qual recai o direito, período e direitos e obrigações do proprietário e do seu titular⁷¹.

Quanto ao certificado predial, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis⁷², é permitido que se faça a transmissão do direito de habitação por meio de uma cláusula de endosso, diretamente no título, com as firmas reconhecidas. Porém, para essa transmissão ser oponível a terceiros, é necessário o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis⁷³, diante da necessidade de publicidade da transmissão.

1.3. EXPERIÊNCIAS LEGISLATIVAS ESTRANGEIRAS

A multipropriedade, antes de ser regulamentada pelo Direito, surgiu como um fenômeno econômico na França, com o lançamento de um empreendimento no ano de 1967, sob a denominação de *multipropriété*.

Considerando que o nome *multipropriété* foi registrado como marca pela empresa pioneira nessa modalidade de empreendimento, passou-se a adotar outros nomes posteriormente, que representam o conceito de fracionamento da propriedade pelo critério temporal: *pluripropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *copropriété saisonnière* e *droit de jouissance à temps partagé*.

Tal fenômeno econômico se espalhou para outros países da Europa, sendo chamado na Itália de *multiproprietà* ou *proprietà spazio-temporale*, em Portugal como *direito real de habitação periódica* e *multipropiedad* na Espanha.⁷⁴

⁷¹ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível em: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 54-55.

⁷² DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, v. 4, 20ª ed., São Paulo: Saraiva, 2004, p. 243.

⁷³ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível em: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 55.

⁷⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 1-2.

Na verdade, a multipropriedade, de uma forma geral, surgiu como fenômeno econômico, uma prática comercial que exigiu esforço dos operadores do Direito para lhe darem uma categorização jurídica que se adequasse ordenamento.⁷⁵

À vista disso, faz-se necessário compreender as transformações do instituto nesses países em que a multipropriedade foi amplamente difundida e, como no Brasil, seguem o modelo jurídico romano-germânico, de forma que os desafios e soluções implementadas sirvam de experiência para uma melhor adequação da multipropriedade no Direito brasileiro.

1.3.1. Itália

Como forma de fomentar a construção civil e o setor turístico-hoteleiro, a multipropriedade, na forma como é conhecida contemporaneamente começou a se desenvolver na Itália no início dos anos de 1970.⁷⁶

A multipropriedade surgiu sob três perspectivas: a) multipropriedade acionária; b) multipropriedade imobiliária; e c) multipropriedade hoteleira. É o que a literatura especializada italiana demonstra, segundo Corrado Daidone:

In Italia si sono succeduti, come peraltro negli Stati Uniti, vari modelli di realizzazione pratica di questa così conveniente prassi commerciale, che sono riassumibili in tre grandi categorie: quella della multiproprietà immobiliare, della multiproprietà societaria e quello della multiproprietà alberghiera, oltre ad altre forme minori che non dimenticheremo di citare.⁷⁷⁻⁷⁸

No mesmo sentido, Valentina Apruzzi aponta que as espécies que predominam na experiência italiana são a multipropriedade imobiliária, a multipropriedade acionária e a multipropriedade hoteleira⁷⁹. Portanto, analisa-se a experiência italiana a partir dessas três espécies.

⁷⁵ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível em: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>> Acesso em: 15 mar. 2022, p. 43.

⁷⁶ DAIDONE, Corrado. *La multiproprietà': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 17.

⁷⁷ DAIDONE, Corrado. *La multiproprietà': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 17.

⁷⁸ Em tradução livre: “Na Itália, como nos Estados Unidos, existem vários modelos de implementação prática desta prática comercial tão conveniente, que se podem resumir em três grandes categorias: a da multipropriedade imobiliária, a multipropriedade societária e a multipropriedade hoteleira, além de outras formas menores que não esqueceremos de mencionar”.

⁷⁹ APRUZZI, Valentina. Multiproprietà: recepite le nuove regole. *Consumatori, Diritti e Mercato*, v. 3, p. 94-105, 2011, p. 96.

1.3.1.1. Da multipropriedade acionária à multipropriedade imobiliária

Para Gustavo Tepedino a primeira fórmula adotada na Itália foi a multipropriedade societária⁸⁰. Porém, na verdade, Corrado Daidone explica que a primeira aplicação prática da multipropriedade se deu na modalidade hoteleira, quando, no início do século XX, grandes cadeias de hotéis ofereceriam aos clientes a oportunidade de desfrutar, em períodos pré-determinados do ano, de apartamento e quartos a preços menores que os das taxas convencionais, sendo transferível a terceiros. Foi apenas posteriormente, com a transformação da multipropriedade, que a modalidade hoteleira assumiu uma das duas espécies da multipropriedade contemporâneas: acionária e imobiliária⁸¹.

Ocorre que, desde quando adotada a modalidade acionária, com o transcorrer do tempo o seu regime jurídico se demonstrou inadequado à estrutura da multipropriedade. Sendo o propósito lucrativo um elemento essencial de uma sociedade empresarial, a exploração organizada da propriedade, por si só, não pode ser considerada uma forma de investimento com fins lucrativos⁸². Essa foi a percepção de Gustavo Tepedino:

No caso italiano, questionou-se, em primeiro lugar, a validade de uma sociedade sem qualquer intuito lucrativo, cuja finalidade seja meramente a gestão do patrimônio social, atribuído ao aproveitamento exclusivo dos sócios e inutilizado como meio de produção para o exercício de atividade produtiva⁸³.

Outrossim, a adoção da multipropriedade societária trazia consigo a impossibilidade jurídica de atribuir aos acionistas preferenciais o uso gratuito do patrimônio social. Segundo Gustavo Tepedino, primeiramente, o uso do patrimônio exclusivamente e de forma permanente pelos sócios desviaria a sua finalidade, que é a utilização empresarial e, ainda, as ações preferenciais têm “privilegio exclusivamente no tocante à divisão dos lucros e à repartição dos haveres, na hipótese de dissolução (art. 2.348, c/c o art. 2.351 do CC italiano), preservando o inamovível princípio da uniformidade e identidade entre as ações”. E, ainda, o rateio das despesas contrariaria o Código Civil italiano:

Objetou-se, enfim, em doutrina, que o rateio das despesas de manutenção das unidades, entre os multiproprietários, contrariaria o art. 2.234 do Código Civil

⁸⁰ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 9.

⁸¹ DAIDONE, Corrado. *La multiproprieta': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 17-18.

⁸² DAIDONE, Corrado. *La multiproprieta': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 22.

⁸³ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 13.

italiano, pelo qual se admite a obrigação de prestações pecuniárias, acessórias ou suplementares, a cargo dos acionistas, afora o aporte de capital regular⁸⁴.

Não obstante, a inclusão de uma finalidade produtiva e as devidas mudanças legislativas não seriam suficientes para afastar os temores quanto ao risco de insucesso derivado de má gestão do empreendimento. Assim, a falência da sociedade anônima da multipropriedade *Multiresidence*, em 1979, na cidade de Gênova, confirmou a preocupação dos investidores⁸⁵.

Atualmente, a modalidade mais difundida na Itália é a imobiliária, na qual a multipropriedade se estabelece mediante a compropriedade de todo o complexo imobiliário. Nessa modalidade, a multipropriedade se apresenta sob o aspecto de direito real:

ciò significa che è prerogativa del multiproprietário godere del bene (nel periodo di sua spettanza) direttamente e senza la cooperazione di terzi, escludere dal godimento qualsiasi soggetto terzo eventualmente mediante l'esercizio delle azioni possessorie, opporre il suo diritto a qualunque terzo, disporre del suo diritto ed eventualmente renderlo oggetto di diritti reali di garanzia^{86,87}.

Essa predileção dos italianos advém da proteção que o sistema jurídico dá aos direitos reais, com maior segurança nas transmissões dos imóveis devido à tutela notarial e registral. Porém, a adoção pelo modelo de multipropriedade imobiliária não está isenta de problemas. Segundo Gustavo Tepedino:

O ponto modal da fórmula, entretanto, encontra-se na compatibilização do modelo condominial com a utilização pretendida, sendo questionável, na ausência de normas especificamente dirigidas a multipropriedade, a validade da cláusula regulamentar que estipula a indivisibilidade do condomínio e a proibição do multiproprietário de utilizar a *res* em período do ano diverso do que lhe cabe.

Em particular, no que tange à indivisibilidade, o problema traduz a dificuldade encontrada em todos os países examinados, cujos ordenamentos disciplinam o condomínio como relação jurídica transitória, suscetível de extinção, hipótese que, à evidência desatende aos interesses da estabilidade da multipropriedade⁸⁸.

O art. 1.111 do Código Civil italiano permite ao coproprietário pedir a dissolução do condomínio a qualquer tempo, ressalvado o pacto de indivisão, que não poderá ultrapassar dez anos. Segue o dispositivo:

Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione (1506); l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non

⁸⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 14.

⁸⁵ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 13.

⁸⁶ DAIDONE, Corrado. *La multiproprietaria: analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 20.

⁸⁷ Em tradução livre: “isto significa que é prerrogativa do multiproprietário usufruir do imóvel (no seu devido período) diretamente e sem a cooperação de terceiros, excluir do gozo qualquer terceiro eventualmente pelo exercício das ações possessórias, opor seu direito a terceiros, de dispor do seu direito e, possivelmente, torná-lo objeto de direitos de garantia reais”.

⁸⁸ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 16.

superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri (717).

Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore di questo si riduce a dieci anni.

Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.^{89,90}

A única exceção a essa regra está no art. 1.112: “Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate”^{91,92}.

À vista disso, a dissolução do condomínio em multipropriedade acarreta na extinção da destinação do imóvel: o uso periódico de forma única e exclusiva por cada um dos titulares das frações temporais. Veja as ponderações de Giuseppe Trapani:

Altra critica deriva dal divieto statuito dall'art.1111 c.c. che possa essere convenuto un patto di indivisione superiore al termine decennale. E' evidente, infatti, che nella multiproprietà è insita un'ulteriore deroga al regime codicistico della comunione próprio laddove si esclude, con apposita clausola, la facoltà attribuita, invece, dall'art.1111 c.c. a ciascuno dei comunisti di domandare in ogni tempo lo scioglimento della comunione^{93,94}.

Assim, em um primeiro momento, formou-se uma linha teórica que alegava que o referido dispositivo, não se aplicava ao regime de multipropriedade⁹⁵, pois seria inerente ao instituto a sua indivisão.

⁸⁹ ITÁLIA. Decreto de 16 de março de 1942, n.º 262. Il Codice Civile Italiano, [1942]. Disponível em: <http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter_Dictum/codciv/Codciv.htm>. Acesso em: 15 mar. 2022.

⁹⁰ Em tradução livre: “Cada um dos participantes pode sempre pedir a dissolução do condomínio (1506); a autoridade judiciária pode estabelecer um prazo adequado, em qualquer caso não superior a cinco anos, se a dissolução imediata puder prejudicar os interesses dos demais (717).

O pacto de condomínio por um período não superior a dez anos é válido e também tem efeito para os sucessores em título dos participantes. Se for estipulado por um prazo mais longo do que esse, é reduzido para dez anos”.

⁹¹ ITÁLIA. Decreto de 16 de março de 1942, n.º 262. Il Codice Civile Italiano, [1942]. Disponível em: <http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter_Dictum/codciv/Codciv.htm>. Acesso em: 15 mar. 2022.

⁹² Em tradução livre: “A dissolução do condomínio não pode ser solicitada quando se trata de coisas que, se divididas, deixariam de servir ao uso a que se destinam”.

⁹³ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 6.

⁹⁴ Em tradução livre: “Outra crítica deriva da proibição estabelecida pelo artigo 1111 do Código Civil italiano de que possa ser celebrado um acordo individual que exceda o prazo de dez anos. É evidente, na verdade, que é inerente à multipropriedade outra derrogação condicística do regime de condomínio, precisamente quando se excluí, com uma cláusula específica, essa faculdade atribuída pelo artigo 1111 do Código Civil, de que cada um dos coproprietários podem pedir a dissolução do condomínio a qualquer momento”.

⁹⁵ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 6.

Uma segunda linha teórica, fez uma interpretação extensiva do art. 1.112, de forma que se ocorresse a dissolução da compropriedade aplicada com a finalidade de multipropriedade, sua destinação econômica estaria comprometida. Assim, sob esse argumento, a indivisão da multipropriedade estaria resguardada. Uma terceira tese foi aventada, nos ensinamentos de Giuseppe Trapani:

Per una terza tesi, l'applicazione estensiva dell'art.1112 c.c. alla multiproprietà sarebbe meritevole di tutela, al fine di adottare in specie più che una clausola di inscindibilità perpetua piuttosto di una indissolubilità della comunione "ad uso diacronico per un periodo prefissato, commisurato a quello di ammortamento degli impianti o di obsolescenza delle strutture"^{96,97}.

Porém, em dado momento, a jurisprudência italiana teria consagrado interpretação restritiva ao art. 1.112:

Entretanto a jurisprudência italiana consagrou, ao longo dos tempos, interpretação restritiva do art. 1.112, reduzindo-o a duas hipóteses. Abrangendo os bens cujo valor econômico é associado ao estado de comunhão, de tal sorte que, divididos, não teriam qualquer valor (como seria o caso, por exemplo, de um livro contábil); ou, em uma segunda configuração, diria respeito aos bens que, integrantes do condomínio, são contemporaneamente acessórios de outros bens, de propriedade particular dos consortes, de modo que a divisão destruiria sua possibilidade econômica, vinculada ao estado de comunhão (seria o exemplo de uma escada ou átrio comum que servisse a dois imóveis particulares)⁹⁸.

A interpretação extensiva não parece adequada, pois se a destinação econômica for sempre atribuída pelas próprias partes, este vínculo se revestiria de natureza subjetiva e esvaziaria o sentido da regra da divisibilidade prevista pelo legislador. Para tornar indivisível, bastaria que os coproprietários expressassem qualquer motivação de destinação econômica para pleitear a indivisibilidade.

Por fim, a Suprema Corte italiana decidiu pela aplicação do art. 1.112 do Código Civil ao regime da multipropriedade, pois, além da vontade dos coproprietários, estaria presente um elemento objetivo:

lo scioglimento infatti può essere escluso allorquando la volontà dei comunisti abbia impresso una destinazione d'uso al bene tale che venendo meno la situazione materiale creata con la divisione si "determini la perdita della possibilità di usare ulteriormente la cosa in conformità della sua convenuta destinazione". Il vincolo di indivisibilità di origine pattizia deve trovare, insomma, un riscontro di tipo oggettivo-

⁹⁶ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 6.

⁹⁷ Em tradução livre: "Para uma terceira tese, a aplicação extensiva do art. 1112 do Código Civil italiano para a multipropriedade seria digno de proteção, a fim de se adotar em particular mais do que uma cláusula de inseparabilidade perpétua ao invés de uma indissolubilidade da comunhão "para uso diacrônico por um período predeterminado, proporcional à depreciação das instalações e obsolescência das estruturas".

⁹⁸ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 16-17.

funzionale (40). Un'interpretazione restrittiva della norma ne escluderebbe l'applicazione ad ipotesi generate dalla realtà commerciale, con um evidente limite nel far fronte alle esigenze poste dalla pratica quotidiana^{99,100}.

Aventou-se um outro problema no regime da multipropriedade imobiliária, no que tange aos acréscimos das despesas do imóvel aos outros coproprietários, quando um dos multiproprietários renuncia ao seu direito, com base no art. 1.104 do Código Civil italiano. Porém, há na literatura jurídica italiana quem indica que não haveria problema em admitir cláusula contratual em que o titular da multipropriedade abdica do direito de renúncia e abandono do imóvel¹⁰¹.

Assim, a multipropriedade seria uma forma de condomínio indivisível, se enquadrando como um direito real atípico, como diz Giuseppe Trapani, pois teria sido constituído por meio de um contrato. Caracterizar-se-ia como uma situação jurídica complexa que conjuga elementos de direito real e pessoal¹⁰².

Porém, a linha de interpretação mais difundida refuta que a multipropriedade seria um direito real atípico. A multipropriedade se subsumiria melhor como uma forma de condomínio *sui generis*¹⁰³.

Essa é a orientação seguida pelo Tribunal de Cassação italiano — correspondente ao Superior Tribunal de Justiça brasileiro —, que ao julgar uma ação em que se discutia a indeterminação do objeto em contrato preliminar de multipropriedade, em que o direito de uso periódico não foi designado à uma quota específica, destacou que a multipropriedade imobiliária faz referência constante ao condomínio. Dentre os seus fundamentos:

Il fenomeno (della multiproprietà) è stato comunemente ricostruito in dottrina in termini di trasferimento, da parte del soggetto proprietario di un determinato

⁹⁹ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2021, p. 6.

¹⁰⁰ Em tradução livre: “[...] Na verdade, a possibilidade de dissolução pode ser excluída quando pela vontade dos coproprietários deu-se um destino de uso ao bem tal que, na ausência da situação material criada com a divisão, conduza à perda da possibilidade de uso posterior da coisa de acordo com o destino acordado”. Em suma, a origem da restrição de indivisibilidade deve encontrar um tipo de confirmação funcional objetivo (40). Uma interpretação restritiva da norma excluiria sua aplicação a hipóteses geradas pela realidade comercial, com evidente limitação no atendimento às necessidades da prática cotidiana.”

¹⁰¹ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2021, p. 6.

¹⁰² TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 8.

¹⁰³ APRUZZI, Valentina. Multiproprietà: recepite le nuove regole. *Consumatori, Diritti e Mercato*, v. 3, p. 94-105, 2011, p. 98.

complesso immobiliare, di una quota di comproprietà di una stessa unità immobiliare compresa in tale complesso a ogni singolo acquirente con il vincolo perpetuo di uso turnario tra i vari acquirenti in periodi predeterminati e ciclici con vincolo di immodificabilità della destinazione e di indivisibilità della cosa. È stato poi evidenziato, alla luce dei diversi schemi negoziali attraverso cui la multiproprietà viene disciplinata nella prassi, un riferimento costante alla comunione e, limitatamente alle parti e ai servizi in comune a tutti i multiproprietari, al condominio^{104,105}.

Por fim, concluiu a Corte de Cassação que não é satisfatória a orientação que conduz o fenômeno em questão a um ato de autonomia privada para constituir um direito real, visto que está em evidente contraste com o princípio vigente no ordenamento jurídico italiano, onde o direito de propriedade é disciplinado como perpétuo, a característica de uso e gozo do imóvel por turnos não dá lugar a uma propriedade limitada no tempo, mas sim cíclica¹⁰⁶.

Assim, reconhece-se a característica de direito real da multipropriedade sem que se precise criar um direito real novo, o que contrariaria o princípio da taxatividade dos direitos reais, que vigora no ordenamento jurídico italiano, assim como no Brasil.

1.3.1.2. Os problemas da multipropriedade hoteleira

Na Itália os empreendimentos de multipropriedade hoteleira se formaram no modo de multipropriedade imobiliária. Porém, encontrou resistência em leis de regulamentação do ramo, principalmente na jurisprudência administrativa, visto que edifícios hoteleiros estão vinculados à finalidade única e exclusiva de receber hóspedes, na forma da Lei nº. 1.692 de 1936 e leis que a sucederam. Gustavo Tepedino destaca esse impedimento:

Do ponto de vista jurídico, uma intrincada polêmica surgiu, na Itália, relativamente ao vínculo de destinação a que está sujeito e condicionado todo estabelecimento hoteleiro. O Judiciário e parte da doutrina, no final dos anos setenta, considerando que a transformação de hotel tradicional em multipropriedade hoteleira significaria mudança da destinação, violando a finalidade a que estava adstrito o imóvel¹⁰⁷.

¹⁰⁴ APRUZZI, Valentina. Multiproprietà: recepite le nuove regole. *Consumatori, Diritti e Mercato*, v. 3, p. 94-105, 2011, p. 98.

¹⁰⁵ Em tradução livre: “O fenômeno (da multipropriedade) é usualmente reconstruído na literatura jurídica como a transferência pelo proprietário de um complexo imobiliário de uma quota de copropriedade de uma mesma unidade imobiliária incluída em tal complexo, para cada acquirente individual, com o vínculo perpétuo de uso por turno entre os vários acquirentes por períodos predeterminados e períodos cíclicos, com a restrição de imutabilidade do destino e indivisibilidade da coisa. Foi então destacado, à luz dos diversos esquemas negociais pelos quais a multipropriedade é regulamentada na prática, uma referência constante ao condomínio e, limitadamente às partes e serviços em comum à todos os multiproprietários, ao condomínio especial.

¹⁰⁶ APRUZZI, Valentina. Multiproprietà: recepite le nuove regole. *Consumatori, Diritti e Mercato*, v. 3, p. 94-105, 2011, p. 98.

¹⁰⁷ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 20.

Assim, estipulou a necessidade de uma autorização especial do Poder Público, porém essa desoneração do vínculo era vedada aos hotéis que haviam se estabelecido até o final da Segunda Guerra Mundial.

Na Sentença n.º 4 de 28 de janeiro de 1981 do Tribunal Constitucional foi declarada a inconstitucionalidade dessa proibição¹⁰⁸. A fundamentação da Corte italiana se baseou no princípio da isonomia, pois favorecia injustamente hotéis estabelecidos após a Segunda Guerra¹⁰⁹.

Durante o período desde a prolação da decisão da Suprema Corte até a promulgação da Lei n.º 217/83, permitiu-se as transformações do setor hoteleiro voltadas à multipropriedade, quando foi delegada a competência das regiões italianas para regulamentar o vínculo de hotelaria:

Estabeleceu-se, ao contrário da legislação pregressa, a possibilidade de desoneração do vínculo, desde que justificada a não-conveniência econômica da manutenção da unidade hoteleira e mediante a restituição aos cofres públicos dos subsídios concedidos para a respectiva implantação¹¹⁰.

Ainda assim, permaneceu mais um impedimento administrativo, pois o sistema de planejamento urbano italiano limita a propriedade privada a possuir uma única finalidade, enquanto o regime de multipropriedade presume o uso residencial pelos multiproprietários e a exploração da atividade hoteleira. Tal restrição, que em um primeiro momento parecia intransponível, foi combatida pela literatura jurídica e pela jurisprudência, por meio do argumento de que, na verdade, a exploração da propriedade consiste na gestão comum de serviços destinados a hóspedes e os coproprietários, ou seja, destinação econômica hoteleira¹¹¹.

Porém, Corrado Daidone aponta que, na realidade, os serviços que seriam organizados pela rede hoteleira são fornecidos aos coproprietários, quando na verdade um negócio turístico exige que seja prestado a terceiros não relacionados com a propriedade¹¹².

Ao longo dos anos, surgiram dois projetos de lei que visavam regular a multipropriedade na Itália — sem sucesso —, os quais admitiam a multipropriedade tanto na forma societária como na sua figura real (nova modalidade condominial, como direito de fruição pleno e exclusivo).

¹⁰⁸ DAIDONE, Corrado. *La multiproprieta': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 19.

¹⁰⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 20.

¹¹⁰ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 20.

¹¹¹ DAIDONE, Corrado. *La multiproprieta': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 19.

¹¹² DAIDONE, Corrado. *La multiproprieta': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma, p. 19.

Neste último caso, sendo uma adaptação das normas de condomínio comum, mormente para correção do problema da indivisibilidade da multipropriedade e necessidade de administração mais ágil¹¹³.

À vista disso, atualmente a única legislação que trata sobre multipropriedade, tem a finalidade de regulamentar os contratos de consumo entre os adquirentes da multipropriedade e os empreendedores que a desenvolvem^{114,115}.

1.3.2. França

Segundo Carolina Brandalise, o modelo jurídico francês da multipropriedade começa a se desenhar na década de 1920 na cidade de Grenoble, em um momento em que a região passava por uma crise na construção civil. Chamado de método de Grenoble, os futuros coproprietários confiavam a compra da terra a uma pessoa que, por sua vez, cedia quotas aos demais, criando uma propriedade invisível. Eram outorgados poderes por mandato para fins de conclusão do empreendimento. Quando o empreendimento fosse concluído, realizava-se a divisão de fato das unidades¹¹⁶.

Esta modalidade de empreendimento trouxe dificuldades, como a regra de unanimidade aplicável às propriedades indivisíveis e a impossibilidade de obter crédito dos bancos, que não aceitavam hipotecas sobre partes indivisas. Assim, surgiu o método Paris de construção:

Así se constituye una sociedad entre los futuros copropietarios, lo que hace posible superar el problema de la unanimidad antes señalado; y por otro lado, permitía la financiación constituyendo hipotecas sobre el terreno del que la sociedad era titular.

La duración de esta sociedad estaba limitada en el tiempo necesario para extinguir todas las deudas contraídas para la realización de la obra. Y durante el intervalo que va desde que el complejo inmobiliario se realizaba hasta la asignación de los mismos

¹¹³ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 21.

¹¹⁴ TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 3.

¹¹⁵ APRUZZI, Valentina. Multiproprietà: recepite le nuove regole. *Consumatori, Diritti e Mercato*, v. 3, p. 94-105, 2011, p. 96.

¹¹⁶ BRANDALISE, Carolina. *Nuevas formas de dominio: multipropriedade y tiempo compartido*. 2008. 69 f. Monografía (Graduação) - Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Córdoba, p. 55.

a sus respectivos titulares, los edificios eran entregados a los copropietarios temporalmente en goce^{117,118}.

Porém, como o empreendimento não possuía a finalidade de obtenção de lucro, fugia da concepção tradicional de sociedade, sendo alvo de críticas. Foi criada, assim, a Lei de 28 de junho de 1938 — “loi tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements”, que serviu de referência normativa até a edição da Lei n. 86-18, de 16 de janeiro de 1986 — que dispõe especificamente dos contratos de multipropriedade.

Portanto, diferentemente da Itália, a França adotou desde o início o sistema societário e se afastou da ideia de direito real de propriedade, e não há dúvidas quanto a natureza jurídica que é essencialmente de direitos pessoais: “certes, le droit français qualifie expressément les droits de jouissance à temps partagé de droit de créance”^{119,120}.

Outrossim, a literatura jurídica francesa reconhece que há uma natureza híbrida na multipropriedade. Por mais que seja pensando sobre as bases dos direitos pessoais, ela possui mais características de direitos reais:

Cette ambivalence entre droit réel et droit de créance pose des problèmes cruciaux lors de la naissance d’un contentieux. Il est évident que les caractéristiques des droits de jouissance à temps partagé empruntent à ces deux catégories et peut-être davantage au droit réel qu’au droit de créance^{121,122}.

¹¹⁷ BRANDALISE, Carolina. *Nuevas formas de dominio: multipropriedade y tiempo compartido*. 2008. 69 f. Monografia (Graduação) - Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Córdoba, p. 56.

¹¹⁸ Em tradução livre: “Assim, forma-se uma sociedade entre os futuros coproprietários, o que permite contornar o problema da unanimidade acima mencionado; e por outro lado, permitiu o financiamento através da constituição de hipotecas sobre os terrenos de propriedade da empresa.

A duração desta sociedade estava limitada ao tempo necessário à extinção de todas as dívidas contraídas para a conclusão da obra. E no intervalo que vai desde a construção do complexo imobiliário até à sua atribuição aos respectivos proprietários, os edifícios foram entregues aos condôminos em regime de fruição temporária”.

¹¹⁹ PIERACCINI, Sylvie. *La “propriété temporaire”, essai d’analyse des droits de jouissance à temps partagé*. 2008. 369 f. Tese (Doutorado) – Faculte de Droir de Toulon, Université du Sud Toulon Var, Toulon, 2008, p. 33.

¹²⁰ Em tradução livre: “Certamente, o Direito Francês qualificou expressamente os direitos de multipropriedade como um direito pessoal”.

¹²¹ PIERACCINI, Sylvie. *La “propriété temporaire”, essai d’analyse des droits de jouissance à temps partagé*. 2008. 369 f. Tese (Doutorado) – Faculte de Droir de Toulon, Université du Sud Toulon Var, Toulon, 2008, p.29.

¹²² Em tradução livre: “Essa ambivalência entre o direito real e o direito pessoal apresenta problemas cruciais quando surge um litígio. É óbvio que as características dos direitos de multipropriedade derivam dessas duas categorias e talvez mais do direito real do que do direito pessoal”.

Sylvio Normand destaca que a multipropriedade revela uma nova face da propriedade e, para atingir a sua divisão temporal, utiliza-se do direito empresarial, em uma operação de direitos pessoais, e não de direitos reais¹²³.

Evidentemente, classificar a multipropriedade francesa como direito real não encontra sustentação legal na França. Em contrapartida os direitos pessoais não açambarcam diversas situações que possam surgir nas relações jurídicas de multipropriedade¹²⁴.

Sobre o contexto socioeconômico do surgimento da Lei de 28 de junho de 1938, Gustavo Tepedino explica que, no cenário em que foi editada, a construção civil francesa sofria um anseio por um sistema de construção que permitisse a constituição de empreendimentos imobiliários, mediante aporte financeiro dos sócios e atribuição dos respectivos títulos de propriedades das unidades em sistema de condomínio¹²⁵.

Tal lei criou as *sociétés d'attribution*, que possuíam duas exceções ao regime societário ordinário: a) a possibilidade de constituição de sociedades sem finalidade lucrativa e repartição de lucros; e b) obrigatoriedade de aportes suplementares pelos sócios, com a finalidade de conclusão da construção do empreendimento, mesmo que já houvessem conferido os aportes que correspondem à sua participação social¹²⁶. Ou seja, diferentemente das sociedades ordinárias, às *sociétés d'attribution* era permitido a sua constituição sem a finalidade de lucro e a realização de aportes suplementares para a conclusão da obra, além da integralização do capital social.

O problema das *sociétés d'attribution* era que elas se extinguíam após a conclusão do empreendimento e a alienação das respectivas unidades. Ao serem encampadas pelo empreendedor da multipropriedade, foi necessário estabelecer um vínculo duradouro entre o multiproprietário e o imóvel. Portanto, para garantir o aproveitamento econômico periódico e anual das unidades imobiliárias em favor dos sócios, adotou-se a sociedade de atribuição com duração de noventa e nove anos¹²⁷.

¹²³ NORMAND, Sylvio. La propriété spatio-temporelle. *Les Cahiers de Droit*, v. 28, p. 261-340, 1987, Paris, p. 265.

¹²⁴ PIERACCINI, Sylvie. *La "propriété temporaire", essai d'analyse des droits de jouissance à temps partagé*. 2008. 369 f. Tese (Doutorado) – Faculte de Droir de Toulon, Université du Sud Toulon Var, Toulon, 2008, p. 37-38.

¹²⁵ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 23-24.

¹²⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 25.

¹²⁷ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 26.

Contudo, Gustavo Tepedino (1993, p. 27) aponta que a Lei de 1938 não regulamentava deveres dos sócios perante a sociedade e os bens, o que ficaria a encargo da administração do empreendimento. Essa e outras lacunas foram solucionadas pela Lei nº. 71-579, de 16 de julho de 1971, que determinou que a discriminação das partes comuns e de uso exclusivo, atribuição de fração correspondente a cada participação social e a fixação de destinação do imóvel, fossem realizadas na constituição da sociedade¹²⁸.

Com a Lei nº. 71-679, adaptou-se a compropriedade ao fracionamento temporal, apresentando expressamente esses direitos como pessoais e direcionando a operacionalização diretamente à legislação de condomínio. Na época, isso foi surpreendente e, ao mesmo tempo, confuso para os operadores do Direito¹²⁹.

Foi com a Lei nº. 86-18 que o legislador deu tratamento específico para a multipropriedade, inclusive adotando terminologia mais precisa ao direito pessoal que a multipropriedade francesa representa: *droit de jouissance à temps partagé* (direito de gozo por tempo compartilhado).

Sobre a lei, Carolina Brandalise comenta:

Esta modalidad importa que las sociedades tengan un objeto social limitado a la construcción, adquisición, restauración, o acondicionamiento de inmuebles que son ofrecidos a los socios. Es importante destacar que éste es el objeto social con el cual las respectivas sociedades son constituidas, destacando su originalidad en la materia, ya que en las sociedades ordinarias, los socios no tienen en principio un derecho directo de uso de los bienes sociales. Sin embargo, en éste tipo de sociedades, los socios están facultados a utilizar directamente el bien social y por ello se dice que toda la actividad de estas sociedades confluye hacia la puesta a disposición en sus socios de los bienes sociales en detrimento, de la sociedad misma. Se caracterizan entonces por: tener objeto limitado, ausencia de fines lucrativos y reducción en la vida societaria la que terminada con la construcción del inmueble^{130,131}.

Maria José Herrero Garcia também elenca as principais inovações daquela legislação: a) constituição das sociedades com a finalidade de atribuir a totalidade ou fração de imóveis de uso principal de habitação por períodos pré-determinados aos sócios, sem lhe conceder nenhum

¹²⁸ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 27.

¹²⁹ PIERACCINI, Sylvie. *La "propriété temporaire", essai d'analyse des droits de jouissance à temps partagé*. 2008. 369 f. Tese (Doutorado) – Faculte de Droir de Toulon, Université du Sud Toulon Var, Toulon, 2008, p. 48.

¹³⁰ BRANDALISE, Carolina. *Nuevas formas de dominio: multipropriedade y tiempo compartido*. 2008. 69 f. Monografia (Graduação) - Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Córdoba, p. 55.

¹³¹ Em tradução livre: “Essa modalidade importa que as empresas tenham um objeto social limitado à construção, aquisição, restauração ou condicionamento de bens imóveis que são oferecidos aos sócios. É importante destacar que este é o objeto social com que as respetivas sociedades estão constituídas, evidenciando a sua originalidade na matéria, uma vez que nas sociedades ordinárias os sócios não têm em princípio o direito direto de utilização dos ativos sociais. Porém, neste tipo de empresa, os sócios estão habilitados a utilizar diretamente o ativo social e por isso afirma-se que toda a atividade destas empresas converge para a disponibilização do ativo social aos seus sócios em detrimento da própria empresa. Caracterizam-se então por: possuírem finalidade limitada, ausência de finalidade lucrativa e redução da vida social que culminou com a construção do imóvel”.

direito de propriedade; b) objeto social próprio que se adequa com a construção e gestão dos imóveis e mobiliários que serão utilizados pelos sócios, estendendo-se o objeto social para administração de serviços paralelos necessários para o funcionamento e melhor aproveitamento do empreendimento (v.g., lavanderia, restaurantes, casas de entretenimento); c) aderência dos sócios à regulamentação para uso dos imóveis e dependências comuns; d) direitos e obrigações dos sócios, principalmente no que se diz respeito à cessão das ações; e e) regras que regulamentam a situação do sócio quanto a estruturação da sociedade e dos órgãos de gestão¹³².

Não obstante o sucesso francês com a modalidade societária e suas vantagens, como a existência de um título ágil de fácil circulação, e flexibilidade na operacionalização e organização¹³³, Gustavo Tepedino critica a insuficiência de sua legislação em resolver a duração temporária de noventa e nove anos e a ineficácia em relação a terceiros do direito do multiproprietário¹³⁴.

1.3.3. Espanha

A multipropriedade surgiu na Espanha nos anos de 1970, ganhando força apenas na década de 1980 com o crescimento acelerado das zonas turísticas do país. Desde então, normas tentaram regulamentar o instituto, como, por exemplo, atos normativos voltados para regulamentação administrativa de negócios de turismo das Ilhas Canárias em 1988 e da Cidade Autônoma das Ilhas Baleares em 1990¹³⁵.

Gustavo Tepedino, em 1993, disse que, na experiência espanhola, a *multipropiedad* não dispunha de disciplina legislativa própria ou literatura jurídica pacificada sobre o tema¹³⁶. Inclusive, o surgimento do *derecho de aprovechamiento por turnos* acendeu a discussão no país quanto a taxatividade dos direitos reais — se os direitos reais são *numerus clausus* ou *numerus*

¹³² GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>> Acesso em: 15 mar. 2022, p. 56.

¹³³ PIERACCINI, Sylvie. *La "propriété temporaire", essai d'analyse des droits de jouissance à temps partagé*. 2008. 369 f. Tese (Doutorado) – Faculte de Droir de Toulon, Université du Sud Toulon Var, Toulon, 2008, p. 47.

¹³⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 28.

¹³⁵ BRANDALISE, Carolina. *Nuevas formas de dominio: multipropriedade y tiempo compartido*. 2008. 69 f. Monografía (Graduação) - Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Córdoba, p. 49

¹³⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 32.

apertus —, para a sua inclusão no rol, sendo o entendimento mais aceito a impossibilidade da criação de novos direitos reais¹³⁷.

Apesar da não regulamentação específica até então, o modelo imobiliário parecia ter sido o que melhor se adequou à multipropriedade na Espanha:

A *multipropiedad* espanhola apresenta-se essencialmente como modalidade imobiliária, estabelecida, em termos econômicos, através da co-titularidade do domínio, assim como na Itália. Cria-se no âmbito de um complexo imobiliário um condomínio horizontal, formado por unidades individuais, cada qual atribuída a um grupo de multiproprietários em condomínio ordinário, sob pacto de divisão por turnos da utilização da respectiva unidade, em frações periódicas recorrentes a cada ano¹³⁸.

O referido modelo, segundo Gustavo Tepedino, possuiria uma vantagem sobre a fórmula societária, pois teria afastado seus inconvenientes, uma vez ser capaz de assegurar o registro do título aquisitivo e garantir a transmissibilidade *inter vivos* e *causa mortis* do direito¹³⁹.

Não obstante, o mesmo problema da multipropriedade imobiliária italiana aflorou no modelo espanhol no que tange à indivisibilidade do condomínio ordinário, que é limitada a dez anos. A solução aparente foi emprestar natureza jurídica de condomínio *pro indiviso* à relação entre os multiproprietários para cada unidade¹⁴⁰.

Nesse mesmo sentido, era objeto de debate como problema da adoção dessa modalidade, o direito de preferência dos multiproprietários, o direito de acréscimo na hipótese de renúncia e a repartição de despesas relativas à conservação de cada unidade, no caso de renúncia de um dos titulares do direito.

Enfim, promulgou-se a Lei 42/1998 de 15 de dezembro, que tratou de regulamentar de forma completa a constituição, o exercício, a transmissão e a extinção do *derecho de aprovechamiento por turno* sobre um bem imóvel, contendo menção expressa à essencialidade da empresa de serviços que centraliza a administração da operação para o exercício adequado do direito adquirido pelos titulares da multipropriedade¹⁴¹.

¹³⁷ GÓMEZ, María Isabel Martínez. La protección jurídica de la mal llamada multipropiedad. *Saberes: Revista de estudios jurídicos, económico y sociales*, v. 1, Madrid: Universidad Alfonso X el Sabio, 2003. Disponível: <<https://revistas.uax.es/index.php/saberes/article/view/690>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 3.

¹³⁸ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 32.

¹³⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 32.

¹⁴⁰ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 33.

¹⁴¹ GARCIA, María José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 59.

Basicamente, no direito de aproveitamento por turno, constitui-se direito de propriedade sobre cada uma das unidades autônomas de um mesmo edifício, delimitadas de forma espacial e temporal. Marcelo Augusto Santana de Melo entende que “pode ser real se assim constar do contrato, no entanto, configura um direito real limitado (servidão pessoal) de forma muito semelhante ao usufruto do Direito brasileiro”¹⁴².

Porém, a multipropriedade, da forma como foi delineada na Espanha, sob o aspecto real, apenas limita temporalmente o uso e o gozo da coisa, em nada tendo semelhança com o usufruto brasileiro, que é um direito real sobre coisa alheia, que se restringe ao uso e gozo da coisa pelo usufrutuário.

Em contrapartida, ponto essencial trazido pela lei foi a manutenção da possibilidade de se configurar a multipropriedade como um direito real limitado e, alternativamente, direito de caráter pessoal:

Por otro lado, los países que regulan de manera específica este derecho ofrecen una diversidad de soluciones positivas, configurando lo, bien como derecho de carácter personal, bien como derecho real (a través de figuras diversas), y aun existen modelos, como el Derecho español, que permite configurar tal derecho, bien como derecho real (*derecho de aprovechamiento por turno*), bien como derecho personal (*contrato de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada*)^{143,144}.

Esse tratamento expresso quanto à possibilidade do direito de aproveitamento por turno poder se configurar como direito pessoal é seu ponto mais característico no que diz respeito a multipropriedade. Para se caracterizar como *derecho de aprovechamiento por turno* na modalidade da direito pessoal, devem estar presentes no contrato, além de requisitos formais objetivos e subjetivos — quanto ao imóvel e quanto ao instituidor da multipropriedade, respectivamente —, cláusulas específicas: a) arrendamento de bens imóveis de férias por temporada que tenham por objeto pelo menos três temporadas até um máximo de cinquenta

¹⁴² MELO, Marcelo Augusto Santana de Melo. Multipropriedade imobiliária. *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, v. 3, p. 421-482, dez. 2011, p. 425.

¹⁴³ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 41.

¹⁴⁴ Tradução livre: “Por outro lado, os países que regulam especificamente este direito oferecem uma diversidade de soluções positivas, configurando-se quer como um direito pessoal, quer como um direito real (através de diferentes figuras), e ainda existem modelos, como é o caso da legislação espanhola, que permite configurar esse direito, quer como direito real (*direito de utilização por turno*), quer como direito pessoal (*contrato de arrendamento de imóvel de férias por temporada*)”.

anos; e b) antecipação dos alugueres correspondentes à algumas ou todas as temporadas contratadas.¹⁴⁵

A literatura jurídica especializada destaca que o contrato de arrendamento de bens imóveis de férias por temporada se diferencia do contrato por arrendamento por temporada, pois:

no sólo hay un arrendamiento de cosa, sino también, y tan esencial como aquél, un arriendo de servicios, funcionando ambos em um único y mismo contrato mixto o complejo arrendaticio, sin ser la mera unión o yuxtaposición de ambos. Esto conduce a calificar al arrendamiento de la LAT como especie de hospedaje, más que como mera variante de arriendo urbano por temporada^{146,147}.

Outrossim, conforme Marcelo Augusto Santana de Melo, a Lei 42/1998 demonstra forte inclinação ao direito real:

A Lei espanhola sobre direitos de aproveitamento por turnos mostra uma forte inclinação ao direito real, embora tenha muitas características de direito pessoal. A particularidade desse direito resulta em seu conteúdo, que é a utilização de propriedade por períodos, no entanto, tecnicamente, o direito parece que tem pouco de real e muitas características pessoais¹⁴⁸.

Além disso, María Isabel Martínez Gomez destaca que, acertadamente, encerrou-se com o uso do termo *multipropiedad* por meio de previsão expressa na legislação, pois o direito criado não se equipara à titularidade de domínio, mas a sim um direito de uso. A finalidade da previsão é evitar o engano pelos adquirentes/consumidores¹⁴⁹.

1.3.4. Portugal

Segundo Maria José Herrero Garcia, Portugal foi o primeiro país europeu a regulamentar a figura da multipropriedade de maneira específica, permitindo que pudesse ser constituída sobre

¹⁴⁵ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível: < <http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 30 set. 2021, p. 59-60.

¹⁴⁶ MANSILLA, Guillermo Cerdeira Bravo de. El arrendamiento vacacional por turno: una alternativa legal a la multipropiedad. *Anuario de Derecho Civil*, 56 (2). Sevilla: Universidad de Sevilla, 2003, p. 487-597. Disponível: < <https://idus.us.es/handle/11441/77045>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 499.

¹⁴⁷ Em tradução livre: “não se trata apenas de um arrendamento de uma coisa, mas também, e tão essencial quanto isso, de um arrendamento de serviços, ambos operando em um único e mesmo contrato misto ou complexo, sem ser mera união ou sobreposição de ambos. Isso leva a qualificar o aluguel LAT como um tipo de hospedagem, ao invés de uma mera variante do aluguel urbano por temporada.”

¹⁴⁸ MELO, Marcelo Augusto Santana de Melo. Multipropriedade imobiliária. *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, v. 3, p. 421-482, dez. 2011, p. 424.

¹⁴⁹ GÓMEZ, María Isabel Martínez. La protección jurídica de la mal llamada multipropiedad. *Saberes: Revista de estudios jurídicos, económico y sociales*, v. 1. Madrid: Universidad Alfonso X el Sabio, 2003. Disponível: < <https://revistas.uax.es/index.php/saberes/article/view/690>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 4.

um imóvel o direito de habitação limitado a um período certo de tempo a cada ano, com eficácia real (Decreto Lei nº 355/81, de 31 de dezembro)¹⁵⁰.

Porém, inicialmente, a experiência portuguesa foi diametralmente oposta, ao tentar implementar um método de empreendimento de multipropriedade com natureza jurídica de direito pessoal:

As primeiras experiências portuguesas, na segunda metade dos anos setenta, em termos de multipropriedade, foram formuladas através da colocação no mercado dos chamados “títulos de férias”, direito de crédito estabelecido entre o adquirente e uma empresa vendedora, pelo qual à entrega de uma determinada prestação pecuniária (a título de mútuo ou a título de participação no capital social) correspondia o direito de utilização de determinada unidade habitacional, em zona turística, para uma temporada anual pré-definida, equivalente, em regra, ao período de um mês. Títulos análogos conferiam ao investidor um rendimento prefixado, equivalente ao valor locatício da respectiva unidade imobiliária¹⁵¹.

Segundo Gustavo Tepedino, o modelo de negócio não conquistou a confiança do consumidor português, diante da precariedade do título, da eficácia meramente contratual e das circunstâncias inerentes ao próprio negócio, sujeito à gestão social e de difícil avaliação pelo investidor e multiproprietário¹⁵².

Também se descartou de plano a possibilidade de formular a multipropriedade por meio de soluções que envolvessem a compropriedade, dada a possibilidade da divisão da coisa comum¹⁵³ e outras incompatibilidades técnicas. Gustavo Tepedino afirma que, igualmente ao Código Civil brasileiro (art. 629, parágrafo único do Código Civil de 1916) e dispositivos semelhantes na França, Itália e Espanha, o art. 1.412, n.2 do Código Civil português, impede a divisão do condomínio por tempo superior a cinco anos¹⁵⁴.

Ainda, em Portugal, entendeu-se pela nulidade de cláusula de renúncia do direito de preferência, pois desvirtuaria o instituto do condomínio, devendo prevalecer o direito de opção dos outros coproprietários na venda das frações do condomínio (art. 1.409, n. 1, do Código Civil). Assim, estaria prejudicada a disponibilidade da coisa pelo titular da multipropriedade e criaria óbice à circulação do direito.¹⁵⁵

¹⁵⁰ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Ed. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O’Higgins, 2005. Disponível: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 54.

¹⁵¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 35.

¹⁵² TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 35.

¹⁵³ SANDRI, Adele Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan/jun, 2014, p. 82.

¹⁵⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 36.

¹⁵⁵ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 36

Outro impeditivo, segundo Gustavo Tepedino, está no art. 1306 do Código Civil português, que não deixa margem de dúvidas quanto a consagração da taxatividade dos direitos reais¹⁵⁶. Nos termos do dispositivo:

ARTIGO 1306º («Numerus clausus»)

1. Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional.

Da parte final do art. 1306, n. 1 do Código Civil português, percebe-se que não há qualquer discricionariedade da autonomia privada para flexibilizar os direitos reais.

Portanto, a partir desse cenário, surgiu o direito real de habitação periódica como solução mais acertada, inicialmente disciplinado pelo Decreto-Lei n.º 355/1981, de 31 de dezembro de 1981. Atualmente é amparado pelo Decreto-Lei n.º 275/1993, alterado pelo Decreto-Lei n.º 180/1999, Decreto-Lei 22/2002, Decreto Lei n.º 76-A/2006, Decreto-Lei 116/2018, Decreto-Lei n.º 37/2011¹⁵⁷ e Decreto Lei n.º 245/2015.

Na forma que foi pensado, o titular do direito real de habitação periódica se caracteriza como um titular de direito real limitado, perpétuo, constituído sobre uma propriedade que faz parte do patrimônio jurídico do centralizador da operação de multipropriedade. O direito é constituído por escritura pública e registrado no Cartório de Registro de Imóveis e se reveste de um regime especial de condomínio edilício¹⁵⁸. Ou seja, o titular da fração ideal é titular de um direito real sobre coisa alheia, e não da propriedade sobre a coisa, de forma que se possa constituir diversos direitos sobre o imóvel sem o fracionamento da propriedade, o que possibilita que a administração do imóvel permaneça centralizada pelo empreendedor da multipropriedade.

Diferentemente do direito real de habitação tradicional português, o direito real de habitação periódica é transmissível *inter vivos* e *causa mortis*¹⁵⁹.

¹⁵⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 36

¹⁵⁷ SANDRI, Adele Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan./jun. 2014, p. 83.

¹⁵⁸ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 102-103.

¹⁵⁹ GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 54.

Após o registro no Cartório de Registro de Imóveis, é expedido um certificado predial, com característica de título de crédito, contendo em seu corpo todos os elementos essenciais¹⁶⁰. Por meio de endosso no referido certificado é possível transmitir o direito, sendo uma significativa mudança de paradigma quanto ao sistema registral português que, em regra, exige o registro dos títulos para transmissão de propriedade e direitos reais a ela referidos. Obviamente que essa transmissão possui apenas efeito entre as partes, ainda sendo necessário a inscrição no Cartório de Registro de Imóveis para produzir efeitos perante terceiros.

Segundo Adele Ribeiro Coelho Sandri, a transmissão seja *inter vivos* seja *causa mortis*, independe da concordância do proprietário do empreendimento:

A transmissão *inter vivos* ou *causa mortis* do direito real de habitação periódica implica a cessão dos direitos e obrigações do respectivo titular em relação ao dono do empreendimento (ou eventual cessionário da exploração) e independe da sua concordância¹⁶¹.

A lei tratou, ainda, especificamente dos direitos e das obrigações do titular do direito de habitação periódica, regulamentando a cobrança das taxas de conservação e administração do imóvel, possibilitando que fosse cobrada em tarifa única no momento de aquisição do direito ante o proprietário do complexo imobiliário¹⁶².

Observa-se, portanto, que a legislação portuguesa operacionalizou de forma eficiente a multipropriedade na modalidade de direito real limitado, tendo sanado os problemas da divisibilidade e do direito de preferência próprio da multipropriedade na modalidade imobiliária em condomínio, bem como da repartição de despesas para conservação e administração das unidades e das áreas comuns.

¹⁶⁰ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 41.

¹⁶¹ SANDRI, Adele Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan./jun. 2014, p. 86.

¹⁶² GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*. n. 1. Santiago: Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 12 mar. 2022, p. 55

CAPÍTULO 2

A NATUREZA JURÍDICA E O REGIME DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Neste capítulo, pretende-se inicialmente diferenciar os direitos pessoais dos direitos reais. Dessa forma, a partir da análise do instituto da multipropriedade imobiliária em três momentos — antes da Lei n.º 13.777/2018, após o julgamento do Recurso Especial n.º 1.564.165/SP e após a Lei n.º 13.777/2018 — será possível compreender a sua estrutura jurídica e as modalidades existentes no Brasil.

2.1. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DIREITO REAL OU DIREITO PESSOAL?

A expressão natureza jurídica é empregada para indicar qual é a essência de determinado instituto, diante das características que se sobressaem. Por sua vez, é imprescindível apontar a natureza jurídica da multipropriedade no Brasil, se direito real ou direito pessoal, de forma que o operador do direito aplique a estrutura jurídica correspondente.

Guillermo Lorenzo Allende entende que o direito real é:

El derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa determinada (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las entajas inherentes al ius perseguendi y al ius preferendi.
163,164

Em outras palavras, o direito real é o poder direto e imediato do titular sobre a coisa, exercido *erga omnes* e sem depender de outras pessoas, as quais têm o dever de se abster e não perturbar o direito real do titular.¹⁶⁵

¹⁶³ ALLENDE, Guillermo Lorenzo. *Panorama de derechos reales*. Buenos Aires: La Ley, 1967, p. 19.

¹⁶⁴ Em tradução livre: “O direito real é um direito absoluto, de conteúdo patrimonial, cujas normas, substancialmente de ordem pública, estabelecem entre uma pessoa (sujeito ativo) e uma coisa determinada (objeto) uma relação imediata, que a prévia publicidade obriga a sociedade (sujeito passivo) a abster-se de realizar qualquer ato contrário ao mesmo (obrigação negativa), nascendo para o caso de violação uma ação real e que outorga a seus titulares as vantagens inerentes ao *ius perseguendi* e ao *ius preferendi*”.

¹⁶⁵ COSTA, Dilvanir José da. *O conceito de direito real*. *Revista de Informação Legislativa*, n. 144, p. 71-80, out./dez. 1999, p. 71-72.

Já o direito pessoal é a relação entre dois sujeitos, na qual um se obriga a satisfazer uma prestação em benefício do outro. O sujeito ativo tem o poder de exigir a prestação, enquanto o sujeito passivo é aquele que tem o dever de cumprir¹⁶⁶. Ou seja, quando um direito pessoal é violado, o sujeito passivo é aquele de quem se deve exigir uma prestação.

Outrossim, a melhor forma para definir a natureza jurídica de um instituto é a partir de suas características, que se apresentam opostas entre os direitos pessoais e direitos reais.

O primeiro traço distintivo entre direito real e direito pessoal está na oponibilidade. Diferentemente do direito pessoal, o direito real se estabelece como uma relação entre o sujeito e a coisa, com oponibilidade *erga omnes*. O titular do direito real exerce o seu direito contra todos, de onde deflui o direito de seqüela e direito de preferência¹⁶⁷.

Rodrigo da Cunha Lima Freire classifica o direito pessoal como relativo, pois o seu titular tem a faculdade de exigir o comportamento de pessoa ou pessoas determinadas. Para o autor, o direito real é absoluto, pois é exercido contra todos¹⁶⁸. Ou seja, nos direitos reais há indeterminação dos sujeitos, pois a obrigação passiva é universal, de modo que os outros membros da coletividade têm a obrigação de não perturbar ou prejudicar o titular do direito real¹⁶⁹.

Em outras palavras, o direito real possui efetivação direta e imediata sobre a coisa, sem a intervenção de quem quer que seja, e encontra um sujeito passivo apenas quando for violado.

Outra característica dos direitos reais está na aderência do titular à coisa, que deve ser, necessariamente, determinada. Já o objeto do direito pessoal pode ser uma coisa genérica¹⁷⁰. Em virtude dessa característica que é possível exercer o direito de seqüela sobre o direito real — v.g., a alienação fiduciária, como direito real de garantia, possibilita ao credor alienar a coisa para satisfazer o crédito. Como o objeto do direito pessoal é indeterminado, no caso de

¹⁶⁶ GATTI, Edmundo. *Teoria general de los derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1984, p. 35.

¹⁶⁷ GOMES JÚNIOR, Luiz Manoel. A posse é um direito real? Diferença entre os direitos reais e os pessoais. *Revista de direito privado*, v. 20, p. 160-191, jan./mar. 2001, p. 164.

¹⁶⁸ FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Princípios regentes do direito das coisas. *Revista dos Tribunais*, v. 735, p. 55 - 73, jan. 1997, p. 60.

¹⁶⁹ PALOMO, Marília Monteiro da Rocha; Rocha, Myrian Nydes Monteiro da. Direito real, propriedade intelectual e função social: um diálogo de natureza indisciplinar. *Revista Vertentes do Direito*, v. 5, n.1, p. 38-54, 2018, p. 42.

¹⁷⁰ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 16.

descumprimento da obrigação, o credor tem uma garantia geral que incide sobre o patrimônio do devedor para satisfazer o seu crédito¹⁷¹.

Como condição à característica absoluta dos direitos reais, é necessário que tais direitos sejam ostentados publicamente. É o chamado princípio da publicidade. Para que se protejam os atos praticados com boa-fé, é necessário que os outros membros da comunidade tenham conhecimento da existência do direito real¹⁷². O conhecimento público e geral se dá com o registro do título do direito real no Registro Geral de Imóveis, para os bens imóveis (art. 1.245, §1º do Código Civil), e com a tradição, para os bens móveis, pressupondo-se a partir daí que todas as pessoas têm conhecimento da situação da relação entre o sujeito e a coisa.

Outra característica dos direitos reais é a taxatividade, também chamada *numerus clausus*. A taxatividade dos direitos reais consiste na impossibilidade de criação de novos direitos reais pelos sujeitos, uma vez que somente são considerados reais, aqueles direitos expressamente previstos na lei¹⁷³. Contrapõe-se ao *numerus apertus*, próprio dos direitos pessoais, que consiste na indicação exemplificativa de quais são esses direitos (art. 425 do Código Civil): “Os direitos obrigacionais, por sua vez, são em número aberto, porque ilimitadas as vicissitudes dos relacionamentos sociais, revelando-se praticamente impossível a tarefa de quantificá-los. Privilegiam, pois, a autonomia de vontade das partes”¹⁷⁴.

Têm razão Demétrius Coelho Souza e Rodrigo da Cunha Lima Freire quanto à necessidade da adoção do princípio do *numerus clausus* para os direitos reais, pois a restrição da “autonomia da vontade” nos direitos reais impõe mais segurança jurídica à espécie. A possibilidade de se registrar qualquer direito dificultaria a publicidade e removeria a clareza do sistema dos direitos sobre imóveis, dificultando o funcionamento do registro. Ainda, possibilitaria a criação de situações jurídicas inconvenientes do ponto de vista econômico-social^{175,176}.

¹⁷¹ SOUZA, Demétrius Coelho. Atualidades em torno das semelhanças e diferenças entre direitos pessoais e reais. *Revista de Direito Privado*, v. 61, p. 39 – 83, jan./mar. 2015, p. 43.

¹⁷² GOMES JÚNIOR, Luiz Manoel. A posse é um direito real? Diferença entre os direitos reais e os pessoais. *Revista de direito privado*, v. 20, p. 160-191, jan./mar. 2001, p. 163.

¹⁷³ FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Princípios regentes do direito das coisas. *Revista dos Tribunais*, v. 735, p. 55 - 73, jan. 1997, p. 62.

¹⁷⁴ SOUZA, Demétrius Coelho. Atualidades em torno das semelhanças e diferenças entre direitos pessoais e reais. *Revista de Direito Privado*, v. 61, p. 39 – 83, jan./mar. 2015, p. 44.

¹⁷⁵ SOUZA, Demétrius Coelho. Atualidades em torno das semelhanças e diferenças entre direitos pessoais e reais. *Revista de Direito Privado*, v. 61, p. 39 – 83, jan./mar. 2015, p. 49.

¹⁷⁶ FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Princípios regentes do direito das coisas. *Revista dos Tribunais*, v. 735, p. 55 - 73, jan. 1997, p. 63.

De outro modo, pode-se dizer que a ordem pública limita os direitos reais, não podendo o direito real ser objeto de livre convenção¹⁷⁷, enquanto os direitos pessoais são, em tese, ilimitados, sendo possível a criação de novas figuras contratuais não previstas na lei¹⁷⁸. Assim, as normas que incidem sobre os direitos reais são cogentes, ou seja, obrigatórias e coativas^{179,180}, enquanto as normas que incidem sobre os direitos pessoais são dispositivas.

Nessa mesma linha, além dos direitos reais decorrerem diretamente da lei, o seu conteúdo também está previsto nela. Trata-se do princípio da tipicidade dos direitos reais. Enquanto a taxatividade diz respeito à fonte do direito real, a tipicidade determina como é o modo do seu exercício¹⁸¹. Isto significa que para cada direito real existe um regime jurídico previsto, responsável por limitar a liberdade dos sujeitos na configuração dos direitos reais¹⁸². Demétrius Coelho Souza diferencia a taxatividade da tipicidade: “a taxatividade se diferenciaria da tipicidade à medida que aquela apenas criaria, por meio de lei, os chamados direitos reais, cabendo a essa sua regulamentação”¹⁸³.

Para Rodrigo Reis Mazzei, o princípio da tipicidade coloca a autonomia da vontade sob pressão, sem suprimi-la por completo, delimitando o seu alcance. Assim, é possível certa flexibilização no modo de exercício dos direitos reais.¹⁸⁴

Bruno Dantas explica a necessidade da tipicidade para a melhor aplicação dos direitos: “a utilização dos tipos significa um degrau a mais no nível de concretude da norma, à medida que, naturalmente, valem-se de conceitos, mas acrescidos de especificações que os tornam menos abstratos que o conceito puro e simples”¹⁸⁵.

¹⁷⁷ GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. A limitação da autonomia privada nos direitos reais e pessoais. *Revista de Direito Privado*, v. 14, p. 281 – 299, abr./jun. 2003, p. 286.

¹⁷⁸ GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. A limitação da autonomia privada nos direitos reais e pessoais. *Revista de Direito Privado*, v. 14, p. 281 – 299, abr./jun. 2003, p. 282.

¹⁷⁹ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. A tipicidade dos direitos reais. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 52, p. 75 – 135, jan./jun. 2002, p. 79.

¹⁸⁰ ALVIM NETTO, José Manoel de Arruda. Direitos reais de garantia. In: *Soluções Práticas de Direito*, v. 3., p. 295 – 349, ago. 2011, p. 300.

¹⁸¹ OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. *civilistica.com*, v. 5, n. 2, p. 1-19, dez. 2016, p. 3.

¹⁸² FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Princípios regentes do direito das coisas. *Revista dos Tribunais*, v. 735, p. 55 - 73, jan. 1997, p. 64.

¹⁸³ SOUZA, Demétrius Coelho. Atualidades em torno das semelhanças e diferenças entre direitos pessoais e reais. *Revista de Direito Privado*, v. 61, p. 39 – 83, jan./mar. 2015, p. 50.

¹⁸⁴ MAZZEI, Rodrigo Reis. *Direito de superfície*. Salvador: Editora Juspodivm, 2013, p. 364.

¹⁸⁵ DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. *Revista Jurídica da Presidência*, v. 20, nº 121, p. 439-463, jun./set. 2018, p. 453.

Importante destacar que a tipicidade permite a flexibilização das figuras dos direitos reais. Assim, seria possível o sistema jurídico absorver novas figuras — v.g., multipropriedade —, sem a necessidade de criação de novos direitos reais pelos particulares por meio da autonomia da vontade, o que desrespeitaria o princípio *numerus clausus*.

Roberto Paulino de Albuquerque explica que para que ocorra a intervenção da autonomia privada na tipicidade real, é necessário a adequação em duas etapas: a) primeiramente, é necessário enquadrar se a nova figura se adequa a um direito real existente e se respeita a sua estrutura básica prevista em lei; b) em seguida, é analisado se a modificação desse direito é permitida pelo sistema, tanto do ponto de vista legal, como constitucional, principalmente em confrontação ao princípio da função social da propriedade.¹⁸⁶ Como exemplo, indica a própria multipropriedade imobiliária, bem como o direito de superfície. Eduardo Nunes de Sousa indica como exemplo, ainda, o condomínio de fato¹⁸⁷.

Ou seja, denota-se um núcleo intangível na tipicidade dos direitos reais, que só permite a criação ou modificação de obrigações quando elas são secundárias ou acessórias, mais relacionadas ao aproveitamento econômico da coisa.¹⁸⁸ Essa é a perspectiva contemporânea.

Segundo Gustavo Tepedino:

Ambos os princípios [*numerus clausus* e tipicidade], tratados indiferentemente pela civilista brasileira, embora se apresentara aparentemente coincidentes, diferenciam-se na medida em que o primeiro diz respeito à fonte do direito real e o segundo à modalidade de seu exercício.

Tais relevos distintivos permitem que se pesquise o campo de atuação deixado pelo legislador à autonomia privada, no âmbito dos tipos estabelecidos por lei. Vale dizer, ao lado de regras imperativas, que definem o conteúdo de cada tipo real, convivem preceitos dispositivos, atribuídos à autonomia privada, de sorte a moldar o seu interesse à situação jurídica real pretendida¹⁸⁹.

¹⁸⁶ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. *A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas*. 2010. 171 f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010, p. 91-92.

¹⁸⁷ SOUZA, Eduardo Nunes de. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 4, p. 55-80, abr./jun. 2015, p. 62.

¹⁸⁸ ANTUNES, Henrique Souza. Revisitando o princípio da tipicidade dos direitos reais. *Direito e Justiça*, v. 2, p. 165-190. 2015, p. 175.

¹⁸⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 82-83.

Logo, denota-se que a tipicidade, conjugada com a taxatividade, foi adotada para dar mais previsibilidade, transparência e segurança jurídica às transações imobiliárias, inclusive viabilizando a publicidade, por meio dos registros públicos.¹⁹⁰

Outro traço distintivo entre os direitos reais e direitos pessoais está na perpetuidade. Os direitos pessoais são transitórios, de forma que se extingue quando a obrigação prevista contratualmente é cumprida¹⁹¹, enquanto os direitos reais são perenes e apenas se modificam ou extinguem na ocorrência de situação jurídica capaz de tanto¹⁹².

Os direitos reais e direitos pessoais também se distinguem pelo princípio da exclusividade, que rege os direitos reais. Diante desse princípio, é vedado que dois direitos reais idênticos incidam sobre a mesma coisa concomitantemente¹⁹³. Entretanto, nada impede a existência de vários sujeitos titulares de um mesmo direito¹⁹⁴. Logo, a pluralidade de sujeitos titulares do mesmo direito não se confunde com a vedação que o princípio da exclusividade impõe, que consiste na vedação a coexistência de dois direitos com as mesmas características sobre a mesma coisa.

Por fim, sobre os direitos reais vigora o princípio do desmembramento e da consolidação. O primeiro permite o desmembramento da propriedade em outros direitos reais — v.g., usufruto, que consiste no desmembramento dos poderes dominiais de uso e gozo da coisa —, enquanto o segundo consiste na situação jurídica inversa, quando a propriedade absorve novamente os poderes dominiais desmembrados, após a extinção dos direitos reais anteriormente desmembrados¹⁹⁵.

Em contraposição aos direitos pessoais, conclui-se que os direitos reais são regidos pelas seguintes regras gerais: a) da aderência, estabelecendo um vínculo entre o sujeito e a coisa; b) absolutismo, pois os direitos reais são *erga omnes*, devendo todos se absterem de molestar o titular do bem, surgindo daí o direito de reivindicar a coisa em poder de quem injustamente a detenha. Por sua vez, os direitos pessoais tem como objeto as relações entre duas ou mais

¹⁹⁰ DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. *Revista Jurídica da Presidência*, v. 20, nº 121, p. 439-463, jun./set. 2018, p. 458.

¹⁹¹ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 16.

¹⁹² SOUZA, Demétrius Coelho. Atualidades em torno das semelhanças e diferenças entre direitos pessoais e reais. *Revista de Direito Privado*, v. 61, p. 39 – 83, jan./mar. 2015, p. 44.

¹⁹³ GOMES JÚNIOR, Luiz Manoel. A posse é um direito real? Diferença entre os direitos reais e os pessoais. *Revista de direito privado*, v. 20, p. 160-191, jan./mar. 2001, p. 162.

¹⁹⁴ FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Princípios regentes do direito das coisas. *Revista dos Tribunais*, v. 735, p. 55 - 73, jan. 1997, p. 67.

¹⁹⁵ FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Princípios regentes do direito das coisas. *Revista dos Tribunais*, v. 735, p. 55 - 73, jan. 1997, p. 65.

pessoas, sendo que essa relação possui efeito apenas entre elas; c) publicidade, que se dá com o registro do título do direito real no Registro Geral de Imóveis, para os bens imóveis, e com a tradição, para os bens móveis, pressupondo-se a partir daí que todas as pessoas da comunidade têm conhecimento da situação da relação entre o sujeito e a coisa; d) taxatividade ou *numerus clausus*, pelo qual os direitos reais são criados por lei, de forma taxativa, não cabendo interpretações extensivas ou analógicas da lei, enquanto vigora nos direitos pessoais a autonomia da vontade; e) tipicidade, visto que os direitos reais somente existem de acordo com sua previsão legal, não havendo flexibilidade para moldá-los à livre vontade das partes, como ocorre com os direitos pessoais, nos quais vigora a autonomia da vontade; f) perpetuidade, pois os direitos reais não se perdem pelo desuso, enquanto os direitos pessoais são transitórios; g) exclusividade, pois não pode haver dois direitos reais iguais, sobre a mesma coisa; e h) do desmembramento, próprio dos direitos reais sobre coisas alheias, tendo em vista que a propriedade pode se desmembrar em outro direito real, que após sua extinção, consolida-se a propriedade plena novamente.

2.2. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA ANTES DA LEI N.º 13.777/2018

À semelhança das experiências jurídicas europeias de tradição jurídica romano-germânicas, no Brasil a multipropriedade se iniciou na década de 1990 sem que houvesse uma legislação que se adequasse ao modelo de negócio proposto.

Conforme Gustavo Tepedino, a modalidade societária foi, de imediato, descartada pelo mercado brasileiro, que adotou a fórmula da multipropriedade imobiliária e da multipropriedade hoteleira, também organizada sob a forma imobiliária, sendo muito mais um desdobramento do que uma espécie propriamente dita.¹⁹⁶ A única diferença entre a multipropriedade hoteleira e a multipropriedade imobiliária está na configuração do empreendimento, pois a primeira combina a administração do uso e gozo periódico pelos titulares da multipropriedade com a oferta de serviços de hotelaria e hospedagem a terceiros.

¹⁹⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 43.

Porém, segundo Marcelo Augusto Santana de Melo, não existe no ordenamento jurídico brasileiro uma figura de direito real para se obter aproveitamento de imóveis por turnos ou frações de tempo, uma vez que o rol de direitos reais é taxativo¹⁹⁷.

Tendo em vista a inexistência de previsão legal do direito real que correspondesse à multipropriedade imobiliária, deparou-se com um fator impeditivo para o desenvolvimento desse modelo de negócio de forma que proporcionasse segurança e confiança aos investidores/multiproprietários.

Não obstante a ausência de legislação específica à época e, em decorrência disso, a impossibilidade de inclusão da multipropriedade imobiliária no rol de direitos reais, Natércia Sampaio Siqueira e Marcelo Sampaio Siqueira apontam que a multipropriedade imobiliária teria se desenvolvido como típica e atípica. Na multipropriedade típica, o multiproprietário seria titular de uma fração ideal da propriedade, constituindo uma espécie de condomínio edilício. Na multipropriedade atípica, a propriedade do empreendimento seria de uma única pessoa jurídica, que administraria a posse/uso temporário dos titulares da multipropriedade através de contratos¹⁹⁸. Logo, a multipropriedade típica seria direito real, enquanto a multipropriedade atípica, direito pessoal.

À vista disso, percebe-se que no Brasil, a multipropriedade imobiliária se desenvolveu nas duas modalidades, real e pessoal. Real, pois seria possível constituir o empreendimento na modalidade de condomínio ordinário e condomínio edilício; pessoal, quando a propriedade do imóvel pertence a uma única pessoa que pactua livremente com terceiros interessados, oportunizando o direito exclusivo de uso da coisa durante um período do ano pré-fixado contratualmente.

A experiência brasileira teria reproduzido, portanto, em parte, as experiências italiana e espanhola, esta última antes que houvesse a implementação da sua própria legislação específica.

Explica Gustavo Tepedino que, na multipropriedade hoteleira, o empreendedor promove a venda de frações ideais do imóvel onde funcionará um hotel, constituindo uma compropriedade sobre todo o imóvel:

¹⁹⁷ MELO, Marcelo Augusto Santana de Melo. Multipropriedade imobiliária. *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, v. 3, p. 421-482, dez. 2011, p. 426.

¹⁹⁸ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jur. UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017, p. 68.

pelo primeiro deles, promove-se a venda em frações ideais do imóvel onde funciona um hotel, constituindo uma compropriedade em relação a todo o imóvel, dividido “em frações ideais, associados indissolúvelmente ao uso exclusivo dos apartamentos do hotel durante determinados períodos de 7 (sete) dias em cada ano, para o que atribui a cada 52 (cinquenta e dois) daqueles períodos, a que denominou semanas, tudo conforme pacto adjeto denominado escritura de convenção e regulamento, devidamente lavrada em instrumento público¹⁹⁹.

Nesse modelo de multipropriedade, cabe aos multiproprietários a fração ideal de um todo, não havendo atribuição de unidade autônoma ou formação de condomínio edilício:

Nos termos do contrato examinado, é o multiproprietário titular de uma fração ideal de “1/3.120 do prédio e respectivo terreno”, tendo direito real sobre o todo, embora se submeta a regulamento com eficácia real, uma vez registrado, cuja validade está condicionada à existência da comunhão indivisa. É, pois, um condomínio ordinário com pacto de divisão do uso por turnos intercorrentes, firmado pelos condôminos²⁰⁰.

O segundo modelo apresentado por Gustavo Tepedino remete ao sistema italiano e espanhol, pois o complexo imobiliário configura um condomínio especial ou condomínio edilício. Nesta modalidade, são vendidas frações ideais de cada unidade construída, sendo o adquirente o signatário de um pacto de utilização da coisa comum que atribui o tempo de uso, bem como signatário de um regulamento interno e convenção de condomínio. O papel da empresa vendedora é administrar o complexo imobiliário e oferecer concomitantemente serviços de *apart-hotel*²⁰¹.

Quanto à constituição do empreendimento na modalidade de condomínio — seja o tradicional sobre todo o imóvel ou sobre unidades autônomas de condomínio edilício —, de igual forma entende Adelle Ribeiro Coelho Sandri:

A inserção da multipropriedade imobiliária no mercado brasileiro tem ocorrido, basicamente, de duas formas: através da constituição de um condomínio tradicional sobre todo o imóvel ou através da constituição de condomínios tradicionais em unidades autônomas de condomínio edilício²⁰².

Portanto, tem-se como certo, que antes da Lei 13.777/2018 a multipropriedade no Brasil adotou preponderantemente a modalidade condominial, e, por sua vez estava sujeita ao regramento do direito de compropriedade. Segundo Gustavo Tepedino:

acabou sendo absorvido, na prática imobiliária, como modalidade condominial, preservando-se assim a tipicidade do direito de copropriedade, e como tal reconhecida pelo ordenamento. Assim foi que, no mercado imobiliário brasileiro, a multipropriedade imobiliária se difundiu predominantemente mediante a constituição

¹⁹⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 43.

²⁰⁰ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 44.

²⁰¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 47.

²⁰² SANDRI, Adele Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan./jun. 2014, p. 81.

de condomínio edilício no qual cada unidade autônoma é atribuída a 52 coproprietários (estes em condomínio ordinário)²⁰³.

Dessa forma, amparando-se na legislação existente à época do seu surgimento, os empreendimentos de multipropriedade se desenvolveram basicamente de três modos no Brasil: a) constituição de condomínio ordinário, quando constituía-se uma compropriedade de todos os multiproprietários sobre todo o imóvel; b) constituição de condomínio edilício, com atribuição de unidades autônomas para os interessados, que necessariamente constituíam um condomínio ordinário em cada uma das unidade autônoma atribuídas; c) aderência à um contrato de direito de uso e habitação exclusiva de imóvel sobre o qual uma única pessoa possuía o exercício pleno do domínio, durante turnos previamente fixados.

Nota-se que, nas modalidades em que a multipropriedade imobiliária se desenvolveu no Brasil, inclusive aquelas nas quais os multiproprietários adquiriam direitos reais de propriedade, faz-se necessário a aderência a um pacto adjeto ou a um regulamento interno, no qual são fixadas as regras sobre o uso, os direitos e os deveres dos multiproprietários, mormente no que se refere à divisão das unidades de tempo pertencentes a cada um.

Paralelamente ao desenvolvimento da multipropriedade no Brasil, até a edição da Lei 13.777/2018, que dispõe especificamente sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro, o único regramento positivado existente no Brasil a respeito da multipropriedade imobiliária foi elaborado pela Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo (Embratur), através da Instrução Normativa nº. 378/97, regulamentando o Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem e Turismo e estabelecendo os direitos e obrigações aos agentes intervenientes do sistema.

Tal regulamentação possuía o condão de dar diretrizes aos empreendedores, operadores e afins da multipropriedade, com a clara finalidade de proteção ao investidor multiproprietário.

Uma das exigências, v.g., era a comprovação de capacidade jurídica, técnica e econômico-financeira condizente com suas responsabilidades, bem como cadastro na Embratur, para que

²⁰³ TEPEDINDO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (Org.) *Direito Imobiliário: escritos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira*. p. 512-522. São Paulo: Editora Atlas, 2015, p. 515.

os empreendedores, operadores, comercializadores e administradores de intercâmbio de sistema de tempo compartilhado pudessem funcionar no Brasil²⁰⁴.

Os contratos possuíam elementos mínimos (art. 11) e suas cláusulas eram limitadas e regulamentadas (art. 12), de forma que os cessionários dos direitos não sofressem abusos ou iniquidades, havendo uma verdadeira equiparação do multiproprietário investidor a um consumidor.

Portanto, até a edição da Lei 13.777/2018, a ausência de qualquer previsão legal expressa sobre a matéria fomentava debates sobre a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, havendo uma inclinação a considerá-la uma espécie de condomínio edilício, na forma da Lei nº. 4.561/64 e do Código Civil²⁰⁵.

Parece acertado entender pela possibilidade da subsunção da multipropriedade imobiliária no modelo de condomínio edilício, em consonância aos princípios da taxatividade e tipicidade dos direitos reais, uma vez que a propriedade em condomínio tem previsão expressa no Código Civil e na legislação especial²⁰⁶.

Ocorre que a existência de uma tendência não é suficiente para trazer segurança jurídica, de forma que as consequências do enquadramento de um empreendimento, como multipropriedade, sob o regime jurídico dos direitos pessoais ou reais, são diversas.

De imediato, pode-se concluir que a multipropriedade em si não era um direito real até a Lei 13.777/2018, tendo em vista que não está disposta no rol do art. 1.225 do Código Civil, bem como não havia qualquer previsão legal em legislação esparsa. Portanto, a multipropriedade caracterizaria uma modalidade de empreendimento, oferecida a investidores por meio de um contrato atípico de natureza obrigacional.

Assim, o empreendimento poderia ser desenvolvido a partir de um condomínio ordinário e estar sob a égide dos arts. 1.314 a 1.330 do Código Civil, bem como pode ser desenvolvido a partir de um condomínio edilício e estar sob a égide dos arts. 1.331 a 1.357 do Código Civil. Em ambas as situações, o multiproprietário seria titular de direito real de propriedade e estaria

²⁰⁴ PERES, Fabiana Pietros; SCHMITT, Cristiano Heineck. Contrato de time-sharing: nuances acerca da proteção do consumidor no direito comunitário e no direito brasileiro. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 76, p. 176-207, out./dez. 2010, p. 9.

²⁰⁵ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jur. UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017, p. 67.

²⁰⁶ SANDRI, Adele Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan./jun. 2014, p. 83.

sujeito aos princípios e regramentos do condomínio. Ainda assim, seria necessária a adesão a um pacto adjeto para regulamentar o uso da coisa pelos multiproprietários no espaço de tempo fixado para cada um deles, bem como outras disposições concernentes à conservação, dos direitos e dos deveres etc.

Melhim Chalhub confirma que ante, à inexistência de legislação específica, essa era a modalidade utilizada no Brasil:

No contexto desse debate, e ante a inexistência de legislação específica, vem sendo empregada no Brasil com alguma frequência a modalidade condominial para constituição desse direito real, pela qual, em um conjunto imobiliário composto por unidades imobiliárias autônomas, constituído nos termos dos arts. 1.331 e ss. do Código Civil, atribui-se cada unidade autônoma a um certo número de coproprietários, sob regime do condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e ss. do Código Civil. Assim, haverá um condomínio pro indiviso sobre cada unidade integrante de um condomínio especial por unidades autônomas²⁰⁷.

Em outras palavras, para revestir o empreendimento de segurança jurídica, os empreendedores encontraram na legislação vigente uma forma para oferecer aos adquirentes unidades do complexo imobiliário regularizadas no registro de imóveis. Assim, os adquirentes se tornariam verdadeiros titulares do direito real de propriedade sobre o imóvel. Logo, quem adquire uma fração de tempo em condomínio em multipropriedade é proprietário e não titular de direito pessoal, aplicando-se o regramento do condomínio e prevalecendo a natureza jurídica de direito real²⁰⁸.

Por outro lado, o empreendimento pode se desenvolver a partir de contratos de natureza puramente obrigacional, quando o multiproprietário e o investidor aderem a um contrato de direito de uso e habitação exclusiva de imóvel, sobre o qual uma única pessoa (física ou jurídica) é titular da propriedade plena durante turnos previamente fixados. Nesta hipótese o multiproprietário estaria sujeito as regras contratuais do Direito Civil.

Partindo do princípio que nessa modalidade a propriedade do imóvel é única e exclusiva do empreendedor, e os adquirentes dos direitos de uso e habitação exclusiva periódica são titulares de um direito pessoal, a ausência de publicidade e outras características próprias dos direitos

²⁰⁷ CHALHUB, Melhim. Multipropriedade – uma abordagem à luz do recurso especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 71-86, jan./jul. 2017, p. 73.

²⁰⁸ PUGLIESE, Roberto José. Time sharing, flat service, apart hotel, shopping center, condomínios e loteamentos fechados - expressões modernas do direito de propriedade. *Revista dos Tribunais*, v. 733, p. 733-762, nov. 1996, p. 741.

reais tornam a multipropriedade desenvolvida a partir de contratos de natureza puramente obrigacional um investimento pouco atrativo e frágil²⁰⁹.

Para Frederico Henrique Viegas de Lima, seja qual for a natureza jurídica que a multipropriedade assumir, essa modalidade de empreendimento deve possuir determinadas características para cumprir a finalidade do direito que se propõe. O conteúdo do direito, seja obrigacional ou real, deve evidenciar o uso pleno e exclusivo de bem infungível durante um período pré-fixado. Ainda, a multipropriedade deve ser perpétua e deve ser reconhecida a transmissibilidade dos direitos, *inter vivos* ou *causa mortis*.²¹⁰

Uma problemática que advém da adoção da modalidade de multipropriedade imobiliária, seja como condomínio ordinário seja como condomínio edilício, está na possibilidade de divisão da coisa comum, na forma do art. 1.320 do Código Civil, não podendo ser acordado indivisibilidade pelos condôminos que supere cinco anos, prorrogáveis por igual período (§ 1º), sob pena de ferir o princípio da tipicidade. Portanto, a partir da possibilidade de divisão, perde-se uma das características que a multipropriedade exigiria: a perpetuidade.

Outra preocupação em se utilizar da modalidade de multipropriedade imobiliária está relacionada com o direito de preferência, na forma do art. 504 do Código Civil, que afeta diretamente a livre disponibilidade que o multiproprietário teria sobre a quota de sua titularidade. Para alienar sua quota parte, obrigatoriamente o multiproprietário deve oferecê-la aos outros multiproprietários coproprietários do imóvel.

Considerando que esses problemas não correspondem com o propósito da multipropriedade imobiliária, como solução para a possibilidade de divisão e direito de preferência, foi sugerido pela literatura jurídica que os multiproprietários fizessem um pacto de indivisão e renúncia a tais direitos. Dessa forma, estaria garantido o estado de indivisão e a livre circulação e liquidez do direito ao titular da multipropriedade²¹¹.

Sobre a possibilidade de renúncia do direito de preferência, discorre Marcelo Augusto Santana de Melo:

²⁰⁹ MELO, Marcelo Augusto Santana de Melo. Multipropriedade imobiliária. *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, v. 3, p. 421-482, dez. 2011, p. 427.

²¹⁰ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, vol. 658, p. 28-42, ago. 1990, p. 30.

²¹¹ SANDRI, Adele Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan./jun. 2014, p. 83.

Uma vez eleito o condomínio civil para representar a multipropriedade, a preferência estabelecida no artigo em questão pode se tornar um problema no empreendimento, já que são constantes os negócios jurídicos em zonas turísticas. Entendemos também, nesse caso, que não existe óbice porque a preferência em si não pode ser obstáculo para a adoção do aproveitamento por turnos, mas sim mera consequência e pode não ser exercida por inércia, como também pode – em razão de ser direito disponível – ser expressamente renunciada quando da aquisição da lavratura da escritura pública.

Acreditamos, assim, que o condomínio civil pode ser utilizado para representar frações de tempo, e é possível renunciar o direito de preferência por ser disponível, porque assim estaríamos conferindo conteúdo especial a um direito real existente, sem inovação e fugindo da tipicidade dos direitos reais²¹².

Portanto, discute-se sobre a possibilidade de renúncia de os ambos os direitos nos contratos aos quais os multiproprietários aderem, porém sem que haja um consenso na literatura jurídica. Para alguns a renúncia seria possível, pois a cláusula de preferência e possibilidade de divisão se enquadraria como norma dispositiva do tipo condominial²¹³. De outro modo afirma Melhim Chalhub:

Essa renúncia, entretanto, pode ser questionada, por ter como objeto direitos potestativos inerentes ao condomínio ordinário, o que poderia levar à invalidade da cláusula, sujeitando os comunheiros a pedidos de extinção do condomínio constituído sobre a unidade imobiliária²¹⁴.

Ao pensar na tipicidade como um dos corolários dos direitos reais, deve-se concordar com o autor. Parece mais acertado entender pela invalidade das cláusulas de renúncia, uma vez que tanto o direito de preferência, como a divisibilidade são “direitos potestativos considerados inerentes à natureza do condomínio”²¹⁵.

Assim sendo, a possibilidade de divisão a qualquer tempo (transitoriedade) e a limitação dos poderes inerentes ao domínio eram problemas intransponíveis que afetavam a segurança jurídica e tornavam a multipropriedade imobiliária um investimento pouco atrativo para os investidores/multiproprietários mais cautelosos.

²¹² MELO, Marcelo Augusto Santana de Melo. Multipropriedade imobiliária. *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, v. 3, p. 421-482, dez. 2011, p. 437.

²¹³ SANDRI, Adele Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan./jun. 2014, p. 83

²¹⁴ CHALHUB, Melhim. Multipropriedade – uma abordagem à luz do recurso especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 71-86, jan./jul. 2017, p. 73.

²¹⁵ TEPEDINDO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (Org.) *Direito Imobiliário: escritos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira*. p. 512-522. São Paulo: Editora Atlas, 2015, p. 515.

2.3. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO RECURSO ESPECIAL N.º 1.564.165/SP

Antes do Recurso Especial n.º 1.564.165/SP, julgado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, em 26 de abril de 2016, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, e antes da Lei n.º 13.777/2018, discutia-se a natureza jurídica da multipropriedade no Brasil, se real ou pessoal. Enquanto uma linha teórica defendia se tratar de um direito real atípico, outra linha defendia que a tese não deveria ser admitida diante da taxatividade dos direitos reais. Portanto, a multipropriedade seria um direito pessoal. Uma terceira linha teórica defendia a natureza jurídica de direito real, pois os multiproprietários exerciam os poderes dominiais, porém, limitados ao período prefixado²¹⁶.

O Recurso Especial objeto desta pesquisa teve o condão de representar não apenas uma mudança de paradigma, no que se refere à interpretação de qual é a natureza jurídica da multipropriedade, mas também reacender a discussão quanto à possibilidade de inserção de novos direitos reais no sistema jurídico brasileiro. Entendimento que *a priori*, encontraria suas barreiras no princípio da taxatividade e da tipicidade dos direitos reais.

No Recurso Especial n.º 1.546.165/SP, a recorrente Magnus Landman Consultoria Empresarial S.C Ltda., titular de direitos sobre 2/52 de um imóvel no Condomínio Week Inn, localizado em Campos do Jordão/SP ajuizou embargos de terceiro em face do Condomínio Week Inn. A causa de pedir próxima dos embargos de terceiro foi a suposta constrição indevida sobre o imóvel em cobrança de quotas de condomínio movida pelo Condomínio Week Inn, em desfavor de Jorge Karam Incorporações e Negócios Ltda., pessoa jurídica proprietária do imóvel, centralizadora e operadora da utilização periódica. A causa de pedir remota dos embargos de terceiro consiste na impossibilidade de a penhora recair sobre a totalidade do imóvel, pois a recorrente seria, em tese, titular de 2/52 do direito de propriedade sobre ele.

Sobre o objeto da ação de embargos de terceiro, Gilberto Fachetti Silvestre, João Victor Pereira Castello e Bárbara Randow Santana Nascimento explicam:

Nota-se que o cerne da questão trata da multipropriedade imobiliária, tendo em vista que o imóvel se encontrava repartido em frações de tempo, usufruída por cada coproprietário na fração de semana estipulada no contrato preliminar de cessão de direitos. Nesse documento, o promitente se obrigou à outorga da escritura da fração

²¹⁶ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 105.

ideal de 1/52 da casa nº. 34 ao ora recorrente, que afirmava, então, ser um coproprietário, detentor de direito real sobre o bem objeto da execução²¹⁷.

Em primeira instância a ação foi julgada improcedente, pois foi considerado que a cessão de direitos apresentada pela embargante para fundamentar a ação teria natureza de direito obrigacional. Em sede de segunda instância, o tribunal ratificou a sentença, tendo destacado que o empreendimento está registrado em nome da pessoa jurídica centralizadora (Jorge Karam Incorporações e Negócios Ltda.), sendo a constrição legítima.

Ao interpor Recurso Especial, Magnus Landman Consultoria Empresarial S.C. Ltda. aduziu que o seu direito está lastreado em promessa de cessão de direitos, o qual o promitente cedente se obrigou a outorgar escritura de fração ideal do imóvel, na proporção de 1/52. Portanto, o desfazimento da constrição sobre sua quota parte era medida que se impõe, uma vez que seu direito está lastreado em direito real.

O Relator apontou como ponto a ser debelado a natureza jurídica do contrato celebrado pela Magnus Landman Consultoria Empresarial S.C. Ltda.: a aquisição limitou-se ao direito de uso do imóvel por tempo compartilhado ou foi adquirida uma fração ideal da propriedade?

O Relator elencou os seguintes pontos que diferenciariam a multipropriedade de um direito real: a) faculdades de domínio limitadas ao período anual; b) vínculo de destinação turístico/residencial, não havendo liberdade para o multiproprietário; c) vedação de qualquer modificação do imóvel; d) necessidade de aviso antecipado ao administrador; e) impossibilidade de dispor do imóvel em garantia, devido à indivisibilidade; e f) não se amolda aos direitos reais, mais especificamente ao princípio da taxatividade. Ou seja, a multipropriedade tem natureza jurídica de direito pessoal, pois “se trata de contrato regulando condutas de propriedade pertencente a terceiros”²¹⁸. Não obstante, mesmo que fosse considerado direito real, nada obstaria a penhora da totalidade do bem, pois o promitente comprador ou cessionário tem responsabilidade pelo pagamento das quotas condominiais, uma vez que se trata de obrigação *propter rem*.

²¹⁷ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; NASCIMENTO, Bárbara Randow Santana Nascimento. Multipropriedade imobiliária e sua natureza jurídica no Brasil: análise dos fundamentos do Recurso Especial n.º. 1.546.165/SP e da Lei n.º. 13.777/2018. *Revista Derecho y Cambio Social*, nº 63, p. 100-120, jan./mar. 2018, p. 106.

²¹⁸ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 106.

Ao abrir voto divergente, o Min. Ministro João Otávio Noronha se ateve ao ponto específico do exame da questão da possibilidade de penhora. Segundo ele, não haveria vedação no nosso ordenamento jurídico à consagração de novos direitos reais, e os atributos dos direitos reais estão presentes na multipropriedade. Assim, o multiproprietário recorrente teria nos embargos de terceiro o instrumento adequado para a tutela da sua fração ideal do bem, objeto da constrição, de que é cotitular, para uso exclusivo e perpétuo durante períodos pré-fixados. Veja trecho da fundamentação:

Nada obstante a inexistência, em relação ao contrato de multipropriedade imobiliária, de específico tratamento normativo e, até mesmo, a intensa divergência doutrinária acerca de sua natureza jurídica, o desfecho dado à presente causa é necessário porquanto a questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus* –, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus.

À guisa de conclusão, em seu voto vencedor, o Min. João Otávio Noronha afirma que o Superior Tribunal de Justiça deve assumir posições ante a inexistência de específicas fontes normativas e as contemporâneas realidades sociais.

No que toca ao objeto do Recurso Especial nº. 1.546.165/SP, Gilberto Fachetti Silvestre, João Victor Pereira Castello e Bárbara Nascimento Randow comentam:

o Superior Tribunal de Justiça entendeu ser adequada a interposição de embargos de terceiro pelo coproprietário não devedor para a proteção de sua fração ideal. Assim, tratando-se de detentores de direito real sobre as respectivas frações de tempo, oponível *erga omnes*, os demais proprietários têm legitimidade para se insurgirem contra a ordem de penhora sobre a totalidade do imóvel, de modo a preservar a incolumidade de seu direito²¹⁹.

Ou seja, a falta de previsão legal da multipropriedade imobiliária não impede a oposição de ação de embargos de terceiro, quando fundamentada em decisão que determinou penhora de integralidade do bem do qual o embargante seja cotitular.²²⁰

Portanto, enquanto para o Relator a multipropriedade do caso se apresenta como um direito pessoal, no voto vencedor, “a multipropriedade representa a expressão do próprio direito de

²¹⁹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; NASCIMENTO, Bárbara Randow Santana Nascimento. Multipropriedade imobiliária e sua natureza jurídica no Brasil: análise dos fundamentos do Recurso Especial nº. 1.546.165/SP e da Lei nº. 13.777/2018. *Revista Derecho y Cambio Social*, nº 63, p. 100-120, jan./mar. 2018, p. 113.

²²⁰ COSTA, Fernando Medeiros; GUTIERREZ, Daniel Motta. A multipropriedade imobiliária e o princípio *numerus clausus*. *Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva*, v. 4, p. 120-135, jul./dez. 2018, p. 130.

propriedade, o principal direito real do art. 1.225 do Código Civil”²²¹. Essa também foi a compreensão na análise de Viegas e Pamplona Filho:

Nesse cenário, conclui-se que a multipropriedade é uma espécie de propriedade, instituída sob a forma de “condomínio especial”, enquadrando-se no rol dos direitos reais previsto no art. 1.225, I do Código Civil Brasileiro, devendo ser registrada na matrícula do imóvel, a peculiaridade de fracionamento do tempo de utilização do imóvel por cada um dos coproprietários²²².

Analisando o Recurso Especial nº 1.546.165/SP, Melhim Chalhub resume:

Essas breves anotações são aqui consignadas para trazer à baila recente acórdão proferido pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial 1546165/SP, publicado em 06.09.2016, pelo qual foi reconhecida a natureza de direito real da multipropriedade, nos moldes aqui indicados, a despeito de não constar do rol do art. 1.225 do Código Civil, tendo sido a decisão adotada por maioria, contra o voto do relator, que filia-se à corrente que só admite como direitos reais aqueles expressamente indicados em lei²²³.

Contudo, a solução adotada não parece ter sido a mais adequada. Desnecessariamente, deu-se interpretação extensiva e se modificou o sedimentado, positivado e tradicional entendimento de que os direitos reais são taxativos e estão adstritos à forma que estão previstos, como dita a tipicidade.

Inclusive, o voto vencedor, do Min. João Otávio Noronha, se apropria e dá interpretação equivocada à tese de Gustavo Tepedino elaborada na obra “Multipropriedade”, pois destaca um trecho em que o autor afirma que a multipropriedade tem natureza jurídica de direito real de forma isolada.

Na obra “Multipropriedade”, Gustavo Tepedino não defende a superação do *numerus clausus*. O autor explica que o princípio da taxatividade impõe a competência exclusiva do legislador para criar direitos reais, os quais têm sua estrutura e alcance delimitado pelo princípio da tipicidade, sendo que em “cada tipo real há um vasto território por onde atua a autonomia privada e que carece de controle quantos aos limites (de ordem pública) permitidos para esta atuação”.²²⁴

²²¹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; NASCIMENTO, Bárbara Randow Santana Nascimento. Multipropriedade imobiliária e sua natureza jurídica no Brasil: análise dos fundamentos do Recurso Especial n.º. 1.546.165/SP e da Lei n.º. 13.777/2018. *Revista Derecho y Cambio Social*, nº 63, p. 100-120, jan./mar. 2018, p. 106.

²²² PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 106.

²²³ CHALHUB, Melhim. Multipropriedade – uma abordagem à luz do recurso especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 71-86, jan./jul. 2017, p. 74.

²²⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 83.

Não obstante, não é a única incoerência do voto vencedor. Se a multipropriedade é a expressão do direito de propriedade na modalidade de condomínio, o direito real tutelado é a própria fração de propriedade da qual o titular da multipropriedade é proprietário — ou titular dos direitos de aquisição sobre a propriedade como no caso dos autos —, não havendo necessidade de “adequação do ordenamento à realidade social”, como foi afirmado no voto divergente e vencedor.

No caso julgado, foi reconhecido que o embargante/recorrente era cessionário em contrato de promessa de cessão de fração ideal sobre o imóvel. Ocorre que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite que se utilize de embargos de terceiro com a finalidade de eliminar constrição indevida em imóvel objeto de promessas de compra e venda ou promessas de cessão, mesmo sem o registro do referido contrato. À vista disso, a própria jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça seria suficiente para solucionar o caso, sem a necessidade de desconstruir um dos princípios basilares dos direitos reais.²²⁵

Faz sentido a intenção de proteger o titular da fração temporal da propriedade, de forma que o seu patrimônio não poderia ser expropriado em razão de dívida de terceiro. Porém, o voto divergente criou outros problemas ao ignorar toda a sistematização dos direitos reais e permitir que a constrição sobre o imóvel fosse removida, com fundamento no recém-criado “direito real de multipropriedade”.

Além de não haver a devida publicidade própria dos direitos reais, para os credores satisfazerem as dívidas, sejam *propter rem* ou não, de que forma se daria a penhora do bem para satisfação das quotas partes referentes ao débito de quotas condominiais? Seria proporcional? Estaria a Lei de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/73) apta a recepcionar uma alteração com tanta reverberação?

A partir dos desdobramentos da decisão da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, restou mais evidente a insegurança jurídica e a complexidade que permeava o instituto da multipropriedade no Brasil, que, à época, carecia de legislação específica.

²²⁵ BUNAZAR, Maurício. A multipropriedade à luz do Superior Tribunal de Justiça (p. 327-339). In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; SANTOS, Romualdo Baptista (Org.). *Direito Civil: estudos*. Coletânea do XV Encontro dos Grupos de Pesquisa - IBDCIVIL. p. 327-339. São Paulo: Bluncher, 2018, p. 337.

2.4. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA APÓS LEI N.º 13.777/2018

Há problemas de desenvolvimento do empreendimento da multipropriedade imobiliária e insegurança jurídica que a circundam. Pergunta-se, assim, quais seriam as soluções de *lege ferenda*. A literatura jurídica especializada era uníssona quanto à necessidade de uma regulamentação específica, a exemplo de Melhim Chalhub.

O autor apontava a necessidade de observância de certos critérios pelo legislador para adequar a legislação preexistente ao regime da multipropriedade, para corrigir as lacunas e falhas existentes no modelo brasileiro:

A par das divergências doutrinária e jurisprudencial sobre a conformação e os efeitos dos direitos e obrigações relacionados ao compartilhamento temporal da propriedade, justifica-se a instituição de regime jurídico próprio para a constituição, administração e fruição dessa espécie de direito, de modo a conferir segurança e estabilidade às relações jurídicas a ele correspondentes, em termos compatíveis com as legítimas expectativas do adquirente/consumidor e do setor produtivo²²⁶.

Ao mencionar os Projetos de Lei que tramitavam no Senado sob o n.º. 463/2016, o n.º. 469/2016 e o n.º. 54/2017, Melhim Chalhub evidencia que, orientados pelo modelo praticado no Brasil, as propostas visavam à constituição de condomínio *pro indiviso* sobre cada unidade com o compartilhamento de unidades fixas de tempo, conjugando o condomínio ordinário ao condomínio edilício. Seria necessário suprimir o direito de preferência à aquisição das frações do imóvel e a vedação da extinção do condomínio²²⁷.

Com efeito, foi aprovada e promulgada a Lei n.º. 13.777/2018, que altera o Código Civil, e a Lei n.º. 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e o seu registro.

Segundo José Valdecir Oliveira Filho, o Projeto de Lei do Senado n.º. 54/2017, em sua justificativa, além de conceituar a multipropriedade imobiliária, indicava que ela é uma dinamização do direito de propriedade, permitindo que uma multiplicidade de titulares possa exercer o pleno direito de proprietário em determinados períodos de tempo²²⁸.

²²⁶ CHALHUB, Melhim. Multipropriedade – uma abordagem à luz do recurso especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 71-86, jan./jul. 2017, p. 78.

²²⁷ CHALHUB, Melhim. Multipropriedade – uma abordagem à luz do recurso especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 71-86, jan./jul. 2017, p. 78.

²²⁸ OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. Aspectos registraes do condomínio em multipropriedade. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 3, p. 231 – 243, jul./dez. 2019, p. 232.

O projeto foi o que deu origem à Lei nº. 13.777/2018, responsável por acrescentar os arts. 1.358-B a 1.358-U ao Código Civil, bem como acrescentar o art. 176, § 1º, II e §§ 10, 11 e 12, e o art. 178, III à Lei nº. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

Logo no art. 1.358-B, que trata sobre o regime de multipropriedade, o legislador indica a aplicabilidade supletiva e subsidiária da Lei nº. 4.591/1964 (Condomínio Edifício e Incorporações Imobiliárias) e da Lei nº. 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor). Neste sentido, comenta Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

A multipropriedade imobiliária é regida, de modo primário, pelos arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC e pela LRP. De modo subsidiário (ou seja, só naquilo em que houver omissão), o instituto será regido pelas regras de condomínio edilício que estão no CC (arts. 1.331 e seguintes) e na Lei nº 4.591/64. Isso porque o condomínio edilício é o irmão mais velho do condomínio em multipropriedade: este foi desenhado inspirando-se naquele. Aliás, diante dessa semelhança, eventuais omissões legislativas deverão ser preenchidas pela aplicação, por analogia, das regras do condomínio edilício, em atenção ao comando do art. 4º da LINDB²²⁹.

Ainda, a Lei nº. 13.777/2018 cuida de definir a multipropriedade no *caput* do art. 1.358-C do Código Civil da seguinte forma:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.
Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Logo, extrai-se do texto legal que o legislador optou por enquadrar a multipropriedade no regime de condomínio, especificando que na multipropriedade cada um dos multiproprietários é titular de uma fração de tempo. Essa fração de tempo se refere unicamente às faculdades de uso e gozo, que serão exercidas com exclusividade.

Dessa forma, percebe-se que o condomínio em multipropriedade surge no ordenamento jurídico como a própria manifestação do direito real de propriedade, sendo delineado o seu alcance e modo de exercício, em consonância com os princípios do *numerus clausus* e tipicidade, respectivamente. Tal circunstância confirma que a premissa da multipropriedade está construída sobre o princípio da tipicidade, sendo desnecessário qualquer debate acerca da taxatividade dos direitos reais e a multipropriedade. Ao mesmo tempo que a Lei nº. 13.777/2018

²²⁹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº. 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos, Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 6.

possibilita um novo modo de exercício da propriedade, ela restringe o seu exercício ao tipificar a multipropriedade imobiliária.

Cláudia M. de A. Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho, ao analisarem o *caput* do art. 1.358-C, ressaltam que foi opção do legislador criar a multipropriedade como modalidade de condomínio especial, ao fracionar a propriedade do bem imóvel em unidades de tempo²³⁰.

No mesmo sentido, comenta José Valdecir Oliveira Filho:

No condomínio ordinário, é comum que a fruição da coisa ocorra indistintamente, tendo em vista a convergência para o mesmo bem dos interesses dos condôminos, ao revés, a multipropriedade oferece a cada titular um direito de natureza real, perpétuo e exclusivo, que incide plenamente sobre a coisa, no âmbito da fração temporal que lhe é atribuída²³¹.

Portanto, ao adotar a modalidade de condomínio especial, é permitido que o direito de propriedade seja exercido por todos os coproprietários, uma vez que, como condôminos, os titulares da multipropriedade “possuem interesses qualitativamente iguais sobre a coisa”²³².

O problema antes identificado no regime de condomínio ordinário, quanto a possibilidade da divisão da coisa comum (art. 1.320 do Código Civil), foi solucionado pelo art. 1358-D do Código Civil. Veja:

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:
I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;
II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

O art. 1.358-D, no seu inciso II, tratou de ratificar que as instalações, equipamentos e mobiliários do imóvel compõem o direito de multipropriedade. A previsão coaduna com o conceito de incorporação de benfeitorias, pois os bens acessórios aderem ao imóvel. A retirada de qualquer bem acessório acarretaria a perda de valor do bem principal²³³, o inutilizando para o fim a que se destina, que é o aproveitamento econômico periódico e cíclico pelos titulares da multipropriedade.

²³⁰ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 93.

²³¹ OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. Aspectos registraes do condomínio em multipropriedade. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 3, p. 231 – 243, jul./dez. 2019, p. 232.

²³² PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez., 2019, p. 94.

²³³ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 79.

Um dos problemas centrais da multipropriedade era o direito de preferência, imposto pelo art. 504 do Código Civil. Tal problema foi solucionado pelo art. 1.358-I, conjugado com o art. 1.358-L, todos do Código Civil:

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

[...]

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

[...].

Verifica-se que apenas há a obrigação de informar ao administrador, com a finalidade de viabilizar a organização da gestão das frações de tempo, não sendo tolhido nenhum poder inerente ao domínio do multiproprietário com essa obrigação.

Não obstante, Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho ressaltam a possibilidade trazida pelo § 1º do art. 1.358-L, sobre cláusula de preempção em favor do condomínio ou entre os titulares da multipropriedade no título constitutivo ou convenção de condomínio²³⁴.

Sob o aspecto registral, na hipótese de previsão de direito de preferência no ato de instituição ou convenção, entende-se que o oficial de registro deve ter a cautela de exigir prova que os demais multiproprietários foram notificados, para exercer o direito de preferência, ao qualificar o título de transferência da fração temporal de propriedade²³⁵.

Sobre o modo de instituição do condomínio em multipropriedade, o art. 1.358-F do Código Civil estipula que será por ato *inter vivos* ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, que se instituirá o regime de multipropriedade, devendo ainda ser elaborada uma convenção de condomínio (art. 1358-G do Código Civil), documento no qual

²³⁴ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 111.

²³⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos, Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão n.º 255). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 12.

constarão os direitos e os deveres dos multiproprietários, entre outras cláusulas que poderão dispor. Neste sentido, Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho:

O instrumento de instituição ou a convenção de condomínio em multipropriedade deverá observar, no que couber, as regras do condomínio edilício, regulamentando, especificamente, os poderes e deveres dos multiproprietários; o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel; as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel; a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção do imóvel; o regime aplicável em caso de perda ou destruição; bem como regular as multas aplicáveis aos multiproprietários em caso de descumprimento de seus deveres²³⁶.

José Valdecir Oliveira Filho trata de diferenciar o ato de instituição e a convenção de condomínio, que regulamenta a relação entre os multiproprietários e a relação entre o titular da multipropriedade e o imóvel. O ato de instituição é um ato de vontade que torna o condomínio em multipropriedade jurídico, de forma que se permita regulamentar as relações jurídicas entre os titulares da multipropriedade, enquanto a convenção de condomínio é o documento escrito pelo qual se constitui o condomínio em multipropriedade. É na convenção de condomínio que são estipulados os direitos e deveres dos multiproprietários; regras de manutenção, conservação e limpeza; e pagamento de quotas condominiais e multas por descumprimento dos deveres pelos titulares da multipropriedade²³⁷.

Ressalta-se que, devido à aplicação supletiva e subsidiária do regime de condomínio edilício, a instituição da multipropriedade e a convenção de condomínio podem ser realizadas por instrumento público ou particular, na forma do art. 1334, § 1º do Código Civil.

Nesse mesmo ensejo da aplicação supletiva e subsidiária do regime de condomínio edilício, o legislador cuidou de disciplinar especificamente como se dará a administração do imóvel nos arts. 1.358-M e 1.358-N do Código Civil, diante das peculiaridades que a multipropriedade exige.

O Código Civil indica o sujeito responsável pela administração do imóvel objeto da multipropriedade, suas instalações, equipamentos e mobiliário (art. 1.358-M). Cabe ao administrador do imóvel: coordenar a utilização do imóvel pelos titulares do direito da multipropriedade (§ 1º, incisos I e II do art. 1.358-M); manter, conservar e promover a limpeza do imóvel (§ 1º, inciso III do art. 1.358-M); trocar ou substituir instalações, equipamentos ou

²³⁶ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 107.

²³⁷ OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. Aspectos registraes do condomínio em multipropriedade. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 3, p. 231 – 243, jul./dez., 2019, p. 234.

mobiliário (§ 1º, inciso IV do art. 1.358-M), inclusive com poder de determinar a necessidade e elaborar orçamentos necessários para a troca ou substituição (§ 1º, inciso IV, alíneas “a” e “b” do art. 1.358-M do CC), que serão submetidos para aprovação dos condôminos (§ 1º, inciso IV, alínea “c” do art. 1.358-M); e elaborar orçamento anual, cobrança das quotas condominiais e pagamento das despesas comuns (§ 1º, inciso V, VI, VII do art. 1.358-M).

O condomínio em multipropriedade é uma massa patrimonial despersonalizada e necessita de que alguém a represente. Em virtude dos poderes atribuídos ao administrador, observa-se que ele atua como verdadeiro representante do condomínio em multipropriedade nas relações jurídicas, com poderes para contratar e agir para preservar o melhor interesse dos titulares do direito de multipropriedade. Nas palavras de Cláudia Mara de Almeida Rabelo e Rodolfo Pamplona Filho:

Ao administrador, além das tarefas elencadas no próprio instrumento de instituição da multipropriedade, caberá: coordenar a utilização do imóvel; definir, nos sistemas de fração temporal variável, o período de uso de cada um dos multiproprietários; manter e conservar o imóvel; trocar ou substituir equipamentos ou mobiliário; elaborar orçamento anual; e cobrar as quotas de cada um dos coproprietários, pagando as despesas comuns²³⁸.

Ponto importante é a autonomia das matrículas, disposta no art. 176, § 10 da Lei de Registros Públicos, o qual determina que “[...] além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo”. Ou seja, trata-se de verdadeiro ato de constituição de propriedade, representada pela fração de tempo da propriedade inscrita na matrícula mãe.

Considerando que na multipropriedade imobiliária constituída na modalidade de condomínio ordinário as dívidas *propter rem* podem ser integralmente cobradas de qualquer um dos titulares da multipropriedade, por serem obrigações solidárias e indivisíveis, a individualização das unidades em frações de tempo e a matrícula própria têm efeitos positivos diretos, no que diz respeito à eventual inadimplência do titular da multipropriedade. Com o advento da Lei 13.777/2018, as dívidas *propter rem*, que são, no caso, o Imposto Predial Territorial Urbano e as quotas condominiais que incidem sobre a fração de tempo da multipropriedade, podem ser cobradas individualmente de cada um dos titulares da multipropriedade. Nesse sentido, sobre os tributos, entende Carlos Eduardo Elias Oliveira:

²³⁸ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019, p. 109.

A primeira delas é a de que, nos tributos reais (IPTU e ITR, por exemplo), cada unidade periódica é um fato gerador próprio, de maneira que cada multiproprietário é obrigado a pagar o tributo real relativo à sua unidade periódica. É, portanto, totalmente descabido que o Fisco pretenda responsabilizar um multiproprietário por débito de tributo real relativo a unidades periódicas dos demais²³⁹.

Por consequência, em eventual execução judicial, apenas a unidade de tempo será expropriada para fins de satisfação do débito. Inclusive, é autorizado ao condomínio edilício na forma do art. 1.358-S do Código Civil, a adjudicação da fração de tempo para satisfação da dívida.

O parágrafo único do art. 1.358-S prevê que, na hipótese da multipropriedade ter sido constituída em empreendimento que contenha sistema de locação de frações de tempo por meio de administração única — sistema de *pool* —, a convenção condominial pode estabelecer em caso de inadimplência as seguintes consequências: a) proibição de utilização do imóvel até a quitação da dívida (inciso I do parágrafo único do art. 1.358-S); b) a fração de tempo do inadimplente passa a integrar o *pool* da administradora (inciso II do parágrafo único do art. 1.358-S); c) a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário (inciso II do parágrafo único do art. 1.358-S). É a chamada “anticrese legal”.

Discute-se sobre a constitucionalidade da medida de “anticrese legal” prevista no parágrafo único do art. 1.358-S do Código Civil. Carlos Eduardo Elias Oliveira indica que para evitar a inconstitucionalidade da medida, todas as medidas devem ser aplicadas em conjunto, pois a mera proibição do titular da multipropriedade usar a unidade, poderia caracterizar uma medida de coerção indireta, sem intervenção jurisdicional, em transgressão ao direito de propriedade²⁴⁰.

Logo, com a criação do Condomínio em Multipropriedade pela Lei n.º 13.777/2018, a multipropriedade assumiu os contornos necessários para ser considerado um direito real, se considerar as características próprias dos direitos reais e seus princípios.

²³⁹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos, Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão n.º 255). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 10.

²⁴⁰ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos, Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão n.º 255). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em: 15 mar. 2022, p. 33.

Mas, lembre-se: a multipropriedade é um modo de exercício do direito de propriedade, que é o direito real por excelência:

A multipropriedade seria um direito de propriedade caracterizado pela incidência, sobre um objeto específico (unidade imobiliária), devidamente demarcado no espaço e no tempo, instituída por ato entre vivos ou testamento e registrado no competente cartório de Registro de Imóveis²⁴¹.

A partir do modelo de multipropriedade da Lei n.º 13.777/2018 foi constituído o direito de propriedade sobre fração temporal de imóvel, em consonância com as características dos direitos reais: alinhamento com o princípio da taxatividade; a criação da matrícula individual e atribuição do respectivo proprietário, estabelece um vínculo entre o sujeito e a coisa; o registro da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis proporciona a devida publicidade, de onde advém o absolutismo da propriedade; a regulamentação da multipropriedade se dará pelos arts. 1358-B a 1.358-U, bem como aplicando de forma supletiva e subsidiária, a Lei n.º 4.591/94 (Condomínio Edifício e Incorporações Imobiliárias), em consonância ao princípio da tipicidade; o direito real de propriedade, sob modalidade de multipropriedade será perpétuo, pois não se extinguirá pelo desuso; o direito de multipropriedade se constitui como exclusivo, pois não há a incidência de dois direitos iguais sobre a mesma coisa, uma vez que os titulares da multipropriedade exercem os plenos direitos da propriedade em unidades de tempo diversas previamente fixadas; e é possível o desmembramento do direito de propriedade em direito real transitório, como o usufruto, uso, hipoteca *etc.*

A Lei n.º 13.777/2018 instituiu um regime de multipropriedade conjugando as regras do condomínio ordinário e do condomínio edifício com as necessárias adequações que o modelo de empreendimento exigiu. Porém, considerando a necessidade de obediência à tipicidade dos direitos reais e ao procedimento de instituição de condomínio em multipropriedade dos arts. 1.358-B e 1.358-U, não haverá conversão *ipso jure* das figuras de multipropriedade já existentes.

Assim, em 2022, coexistem quatro modelos de multipropriedade no Brasil: a) multipropriedade fundada em direito pessoal, quando o imóvel é de propriedade de uma única pessoa centralizadora e administradora da operação, a qual comercializa os direitos de uso e habitação durante período de tempo previamente estipulado; b) multipropriedade imobiliária constituída por meio de condomínio ordinário, quando todos os multiproprietários são titulares do todo de

²⁴¹ OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. Aspectos registrais do condomínio em multipropriedade. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 3, p. 231 – 243, jul./dez. 2019, p. 234.

um imóvel em compropriedade; c) instituição de condomínio edilício, e compropriedade nas unidades autônomas pelos multiproprietários, na modalidade de condomínio ordinário, sendo estipulados os direitos e obrigações em pacto adjeto; e d) multipropriedade, constituída na forma da Lei nº. 13.777/2018, caracterizando-se como direito real de propriedade, a qual passa-se a nomear como multipropriedade legal ou típica.

CAPÍTULO 3

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: AÇÕES E ASPECTOS PROCESSUAIS

Neste capítulo serão expostas as ações judiciais cabíveis para a tutela da multipropriedade imobiliária constituída sob os moldes da Lei n.º 13.777/2018. Obviamente não será possível exaurir todas as possibilidades de tutela processual da multipropriedade imobiliária existentes, pois, enquanto algumas ações são típicas e delimitadas pelo procedimento especial da lei, outras encontram o seu limite na causa de pedir remota. Diante das variadas hipóteses de lesão e ameaça de lesão ao direito material, faz-se possível apenas traçar premissas básicas para que seja proporcionada uma tutela jurisdicional efetiva, adequada e tempestiva para a multipropriedade imobiliária típica.

3.1. O PROCESSO E SUA IMPORTÂNCIA PARA A MULTIPROPRIEDADE

Dessa forma, ao pensar no processo enquanto instrumento de realização do direito material, é indispensável que ele desempenhe a sua finalidade de maneira efetiva. O ordenamento processual deve proporcionar de modo completo e eficiente o direito à jurisdição daquele que o exerce, no polo ativo, e daquele que o resiste, no polo passivo.²⁴² Sobre a efetividade processual, José Carlos Barbosa Moreira sintetizou os seus corolários básicos: a) o processo deve dispor de instrumentos de tutela adequados, que correspondam a todos os direitos contemplados no ordenamento, seja de forma expressa ou implícita; b) os instrumentos devem ser funcionais e práticos de ser utilizados, seja qual for o sujeito que se busca preservar ou reintegrar o direito; c) proporcionar condições para que se extraia a exata e completa reconstrução dos fatos, com a finalidade do julgamento corresponde ao máximo à realidade; d) o resultado do processo deve assegurar ao vencedor integralmente a aplicabilidade do que

²⁴² CRUZ E TUCCI, José Rogerio. Duração razoável do processo (Art. 5º, LXXVIII da Constituição Federal). In: MARTINS, Ives Gandra da Silva; JOBIM, Eduardo (Org.). *O Processo na Constituição*. São Paulo: Quartier Latin, 2008, p. 322.

prevê o ordenamento jurídico; e e) que se possa alcançar o melhor resultado com o mínimo de tempo e energia.²⁴³

O processo eficaz proporciona resultado útil ao titular do direito. Para ele ser eficaz, precisa ser adequado. O processo será adequado quando verificar e se adaptar às necessidades do plano substancial²⁴⁴. Ou seja, o processo civil dispõe — ou ao menos deve dispor — de mecanismos para assegurar à parte que tenha razão o que lhe é de direito. É próprio das legislações processuais modernas a previsão de procedimentos que visem tutela efetiva, adequada e tempestiva dos direitos. Sobre a tutela tempestiva, José Rogerio Cruz e Tucci: “O ideal é que existam tutelas que, atuando internamente no procedimento, permitam uma racional distribuição do tempo do processo”²⁴⁵.

Assim sendo, ao direito material compete atribuir bens, direitos, obrigações e situações jurídicas às pessoas conforme os fatos. Além disso, ao titular do direito material é conferido o direito à manutenção da sua situação jurídica, reconstituição de uma situação anterior, constituição ou extinção de relações jurídicas, reparação *etc.* Por conseguinte, fala-se em tutela preventiva, inibitória, sancionatória, reparatória, ressarcitória *etc.*²⁴⁶ Segundo Carlos Alberto Garbi:

No moderno processo civil, o direito material assume definitivamente o seu lugar, de modo que a sua aproximação do processo salienta o valor de instrumento que este último deve ter, sem prejuízo à autonomia da ciência processual. E para alcançar o seu objetivo, que é a realização do direito, a disponibilidade de diferenciadas formas de tutela, moldadas nas variadas situações do direito material, para que seja a mais efetiva possível, representa um passo largo e importante na busca do processo idealizado no Estado de Direito.²⁴⁷

Portanto, para além da técnica processual, esta pesquisa pretende sistematizar e conceber quais são os instrumentos e técnicas processuais mais adequados e efetivos para tutelar os conflitos e situações da vida, resultantes da relação do titular da multipropriedade e outros sujeitos de direito.

²⁴³ MOREIRA, José Carlos Barbosa. Efetividade do processo e técnica processual. In: *Temas de direito processual: 6. série*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 17-18.

²⁴⁴ GARBI, Carlos Alberto. Tutela jurisdicional diferenciada e efetividade do processo. *Revista dos Tribunais*, v. 782, p. 48-67, 2000, p. 56.

²⁴⁵ CRUZ E TUCCI, José Rogerio. Duração razoável do processo (Art. 5º, LXXVIII da Constituição Federal). In: MARTINS, Ives Gandra da Silva; JOBIM, Eduardo (Org.). *O Processo na Constituição*. São Paulo: Quartier Latin, 2008, p. 323.

²⁴⁶ DINAMARCO, Cândido Rangel. Tutela jurisdicional. *Doutrinas Essenciais de Processo Civil*, v. 1, p. 907-934, 2011, p. 924.

²⁴⁷ GARBI, Carlos Alberto. Tutela jurisdicional diferenciada e efetividade do processo. *Revista dos Tribunais*, v. 782, p. 48-67, 2000, p. 50.

Para tanto, o direito material da multipropriedade imobiliária introduzido pela Lei n.º 13.777/2018 ao Código Civil, será confrontado com os requisitos da legitimidade *ad causam* e interesse de agir. A exata compreensão desses institutos é essencial para a abordagem da tutela processual sob o prisma das respectivas ações que buscam solucionar os conflitos envolvendo a multipropriedade.

3.2. AÇÃO DE USUCAPIÃO

Sendo a usucapião modo originário de aquisição de propriedade, primordialmente, para que seja possível analisar os elementos da ação de usucapião que tenha como objeto a multipropriedade imobiliária, imprescindível compreender a posse e seus elementos, de modo que seja possível diferenciá-la da detenção e propriedade.

Posteriormente, neste subcapítulo, identifica-se qual é a teoria da posse aplicada no ordenamento jurídico brasileiro, para somente então abordar o instituto da usucapião. Através dos seus requisitos será possível concluir se a multipropriedade pode ser objeto de usucapião e como a ação de usucapião tutela o direito de multipropriedade previsto no Código Civil.

3.2.1. Posse e usucapião

Conforme ensina Gustavo Costa Macedo, toda a teoria possessória que parte do direito romano, constrói-se a partir de dois elementos: *corpus* e *animus*. Segundo o autor: “o primeiro é a ligação material entre pessoa e coisa, enquanto o segundo expressa a vontade que se direciona ao ato de apreensão, com ou sem desejo de possuí-la como dono”²⁴⁸.

À vista disso, na contemporaneidade, o instituto da posse é analisado sob a perspectiva de duas teorias clássicas: a) teoria subjetiva da posse, elaborada por Frederich Karl von Savigny; b) teoria objetiva da posse, elaborada por Rudolf von Jhering.

A teoria de Savigny foi totalmente construída a partir do direito romano. Ao longo de sua obra “Das Recht des Besitzes” — Tratado de la posesion, segun los principios de derecho romano;

²⁴⁸ MACEDO, Gustavo Costa. Análise crítica das teorias da posse: fluências entre Augusto Teixeira de Freitas e Friedrich Carl Savigny. In: SILVA, Joseane Suzart Lopes da; SILVA, Ana Clara Suzart da (Org.). *A relevância para o jurista baiano Teixeira de Freitas para o Direito e a Sociedade*. Salvador: Ed. Paginae, 2018, p. 232.

Traité de la Possession en Droit Romain —, o autor faz uma releitura da posse e de outros institutos romanos a ela relacionados.

Primeiramente, o autor define a detenção como “aquele estado en el cual no solo es físicamente posible al poseedor ejercer su influencia em la cosa poseida, sino tambien impedir toda influencia estraña”^{249,250}. Ou seja, detenção seria a apreensão física sobre a coisa e a possibilidade de defendê-la contra atos lesivos de terceiros. Nesse sentido, a detenção caracteriza o elemento objetivo da teoria da posse de Savigny, o *corpus*.

Além da apreensão física sobre a coisa, para que haja posse, Savigny ensina que o titular deve ter intenção de exercer o direito de propriedade como se a coisa fosse sua, elemento chamado de *animus domini* ou *animus sibi habendi*²⁵¹. O *animus domini* é o elemento subjetivo que dá origem ao nome da sua teoria.

Portanto, para que haja posse, é necessário o preenchimento de dois elementos, um material, o *corpus*, e o outro moral e subjetivo, que é o *animus domini*: o poder físico sobre a coisa com a intenção de dono. O que diferencia a posse da detenção é exatamente o elemento subjetivo, a sua ausência caracteriza apenas que o sujeito detém a coisa.²⁵²

Por conseguinte, em sua obra, Savigny afirma que da posse decorrem dois efeitos: a usucapião e os interditos possessórios²⁵³. Porém, após a publicação da primeira edição do “Tratado da Posse”, críticos da teoria subjetiva logo apontaram que, no direito romano, titulares de direitos não dotados de *animus domini* podem se valer da tutela interdital — credor pignoratício, precarista e o depositário da coisa litigiosa. Em resposta, nas edições posteriores, o autor aponta que nesses casos ocorre a transferência da posse por vontade do titular da coisa e se utiliza do conceito de posse derivada. Sobre a posse derivada na obra de Savigny, explica Fabio Ulhoa Coelho:

Conceito que alcança aqueles que detinham certa coisa sem **animus domini**, mas que tinham acesso no direito romano aos interditos. Essa terceira categoria, entre a simples detenção e a posse, visa a explicar estas situações dentro do quadro geral da teoria

²⁴⁹ SAVIGNY, Friedrich Carl Von Savigny. *Tratado de la posesion, segundo los principios de derecho romano*. 6ª. Ed. Madrid: Imprenta de La Sociedad Literaria y Tipografica, 1894, p. 6.

²⁵⁰ Em tradução livre: “aquele estado o qual apenas é físicamente possível o possuidor exercer sua influência na coisa possuída e também impedir qualquer influência estranha”.

²⁵¹ SAVIGNY, Friedrich Carl Von Savigny. *Tratado de la posesion, segundo los principios de derecho romano*. 6ª ed. Madrid: Imprenta de La Sociedad Literaria y Tipografica, 1894, p. 57.

²⁵² OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 3.

²⁵³ SAVIGNY, Friedrich Carl Von Savigny. *Tratado de la posesion, segundo los principios de derecho romano*. 6ª ed. Madrid: Imprenta de La Sociedad Literaria y Tipografica, 1894, p. 7.

subjettiva. Ressalta, contudo, Savigny que o mais irregular na posse derivada, não é tanto a existência de posse sem **animus domini**, mas, antes, a posse sem **corpus** por aquele que detém o **animus** e sabe que sua propriedade não é contestada pelo possuidor derivado; o qual, então, figura na relação como representante do titular na defesa da posse.²⁵⁴

Ou seja, para corrigir a lacuna em sua teoria, Savigny trouxe a concepção de posse derivada, na qual ocorre a transferência da posse pelo possuidor originário ao possuidor derivado, de forma que este irá exercer o direito de propriedade em nome do daquele. Assim, o possuidor derivado permanecia na posse do imóvel sem a intenção de tê-lo como seu, podendo-se valer da proteção possessória para resguardar tanto os seus direitos como do possuidor originário.²⁵⁵

Inicialmente muito bem aceita, a teoria de Savigny passou a ser severamente combatida, e o principal expoente da teoria divergente foi o seu aluno da Faculdade de Berlim, Rudolf von Ihering²⁵⁶, que apontou as inconsistências e lacunas da teoria subjettiva. É bem verdade que apesar das falhas da teoria de Savigny, ela foi imprescindível para a evolução da teoria da posse, pois sem ela, sequer teria existido a teoria objetiva de Ihering²⁵⁷.

Inicialmente, Ihering distingue a posse da propriedade. Para o autor, ambas se confundem, pois se exteriorizam da mesma forma na vida. Em regra, o proprietário é ao mesmo tempo possuidor da coisa, mas a partir do momento em que há separação entre os dois institutos é que essa distinção se torna importante.²⁵⁸ Nos ensinamentos de Ihering:

A posse é o poder *de fato* e a propriedade, o poder *de direito* sobre a coisa. Ambas podem achar-se com o proprietário, mas podem também separar-se, podendo acontecer isso de duas maneiras: ou o proprietário transfere a outrem tão somente a posse, ficando com a propriedade; ou a posse lhe é arrebataada contra a sua vontade.²⁵⁹

A partir dessa diferenciação, extrai-se a denominação *jus possidendi* (faculdade jurídica de possuir), que é o direito de posse fundado na propriedade ou outros direitos reais, e *jus possessionis*, que é o direito fundado no próprio fato da posse.²⁶⁰

²⁵⁴ COELHO, Fabio Ulhoa. Dos elementos da posse no direito comparado. *Justitia*, v. 46, p. 77-100, jul./set. 1984, p. 80.

²⁵⁵ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 3-4.

²⁵⁶ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 4.

²⁵⁷ COELHO, Fabio Ulhoa. Dos elementos da posse no direito comparado. *Justitia*, v. 46, p. 77-100, jul./set. 1984, p. 81.

²⁵⁸ IHERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004, p. 7.

²⁵⁹ IHERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004, p. 8.

²⁶⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 21ª ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 44.

Ihering afirma que para a posse nascer não basta a simples proximidade da pessoa em relação à coisa, é necessária a existência de um laço, caracterizado como vontade, ou *animas*. Porém, a vontade de Ihering difere da vontade explicitada na teoria de Savigny. Este último, diz que a vontade deve ser de possuir a coisa como se fosse sua, e a falta da vontade, ou seja, ausência de *animus domini*, resultaria na detenção.

A vontade indicada por Ihering se relaciona ao ato de apreensão da coisa e caracteriza-se por meio de uma manifestação real da vontade de possuir. Deste modo que seria possível adquirir a posse antes mesmo da apropriação corpórea, v.g., na posse de caça ou pesca que cai em armadilhas ou redes; ou, ainda, na possibilidade de posse por representante, em que também não há ato de apreensão pelo possuir. O que existe é uma relação e a vontade de possuir.²⁶¹ Trata-se de ter a coisa consigo ou ao menos como a vontade geral da lei, a depender da origem da posse e o ato de apreensão da coisa. Assim, segundo José Carlos Moreira Alves, o *animus* de Ihering seria o *animus tenendi*.²⁶²

Logo, para Ihering *corpus* e o *animus* são elementos interligados, de forma que um não existe sem o outro. O *corpus* é o elemento que complementa o *animus*. Sendo assim, na teoria objetiva de Ihering, o que importa para a caracterização da posse é a exteriorização ou visibilidade da propriedade. O titular da posse deve tratar a coisa como faria o titular de direito.^{263,264} Em outras palavras, o *corpus* é a relação da pessoa e a coisa de acordo com a sua destinação econômica, igual faria o proprietário.²⁶⁵

Por conseguinte, o que diferencia a posse e a detenção na teoria objetiva não é a existência do *animus*. Tanto na posse como na detenção existe a relação material entre o titular entre o sujeito e a coisa, além da consciência de estar exercendo esse poder material. Porém, a detenção surge como causa excludente de proteção possessória oriunda de determinação legal.²⁶⁶

Ademais, a partir das clássicas teorias da posse, ao longo do século XX, foram elaboradas as teorias socioeconômicas da posse. Seus principais expoentes foram Silvio Perozzi, Raymond Saleilles, Lodovico Barassi e Antonio Hernandez Gil. Conforme aponta Álvaro Borges de

²⁶¹ IHERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004, p. 41-42.

²⁶² ALVES, José Carlos Moreira. *Direito romano*. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, 310.

²⁶³ ALVES, José Carlos Moreira. *Direito romano*. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, 310.

²⁶⁴ IHERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004, p. 43.

²⁶⁵ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 8.

²⁶⁶ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 6.

Oliveira e Marcos Leandro Maciel, o objetivo dessas teorias eram afastar a posse da propriedade e aproximá-la da função social.²⁶⁷ De igual forma, Gilberto Fachetti Silvestre:

Diferentemente das teorias subjetiva e objetiva da posse, as teorias socioeconômicas têm a virtude de analisar a posse de maneira autônoma face à propriedade, destacando, a propósito, situações em que a posse pretere a propriedade. A posse tem autonomia suficiente em relação aos direitos reais, inclusive para suplantar o direito de propriedade, notadamente quando se constata o efetivo cumprimento da função social.²⁶⁸

Primeiramente, para Saleilles, é titular da posse aquele que mantém uma relação de fato e gozo independente com a coisa. Em virtude dessa relação econômica, existe uma consciência social de não importunar o titular da posse. Assim, o elemento anímico das teorias subjetiva e objetiva, foram substituídos pela consciência social.²⁶⁹

Chamada de teoria de apropriação econômica das coisas, define a posse como a própria destinação econômica da coisa e não uma condição para se dar destinação econômica à propriedade, como induz a teoria de Ihering.²⁷⁰

Na interpretação de Gilberto Fachetti Silvestre, a teoria de Saleilles se baseia na aprovação pelo corpo social da *causa possessionis*:

todos respeitam a utilização exclusiva da coisa por alguém porque também querem ser respeitados na utilização de suas coisas: *'mihi heri, et tibi hodie'*. (“Respeito o *seu* para que respeitem o *meu*”, pode-se dizer). E essa abstenção ou respeito decorre de um costume social que legitima a situação por causa de seus motivos (*causa possessionis*) comuns a todos.²⁷¹

Outrossim, para distinguir detenção e posse, bastaria a observação dos fatos sociais: “há posse onde há relação de fato suficiente para estabelecer a independência econômica do possuidor”.²⁷²

Na mesma linha de autonomia da posse, para Silvio Perozzi, a existência da posse é garantida pelo próprio corpo social, diferente da propriedade, que depende de outros mecanismos para

²⁶⁷ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 9.

²⁶⁸ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista de Direito da Cidade*, v. 12, n.º 2, p. 86-121, 2020, p. 89.

²⁶⁹ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 9-10.

²⁷⁰ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista de Direito da Cidade*, v. 12, n.º 2, p. 86-121, 2020, p. 92.

²⁷¹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista de Direito da Cidade*, v. 12, n.º 2, p. 86-121, 2020, p. 95.

²⁷² OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 10.

assegurá-la. Ou seja, a propriedade depende do Estado para existir, enquanto a posse depende apenas da abstenção de terceiros, pois é um produto sociológico.²⁷³

Segundo a teoria de Perozzi, posse pode ser definida como a disposição total que o titular têm sobre a coisa. Os outros se abstêm, em virtude da aparência de exclusividade sobre a coisa que o titular possui.²⁷⁴

Já para Lodovico Barassi, além da relação entre a pessoa e a coisa, é imprescindível a existência da consciência social, que aqui se revela como o reconhecimento pela sociedade que a posse atende os interesses de produtividade — dar destinação econômica — e ordem social.²⁷⁵

Antonio Hernández Gil, por sua vez, confronta a teoria de Savigny e Ihering a partir das premissas atrelados à propriedade. Ao contrário dos propagadores das teorias clássicas, para Hernández Gil, a posse precede a propriedade, por ser uma necessidade básica de apropriação do ser humano. Portanto, a posse é um fenômeno humano e social de uso das coisas, anterior a institucionalização da propriedade privada.²⁷⁶

Outrossim, para o autor, o reconhecimento social da posse é um fato imprescindível, e esse reconhecimento ocorre quando é dada produtividade à coisa.²⁷⁷

Para o escopo da pesquisa, não é pertinente o aprofundamento em tais teorias, mormente diante da falta de clareza no direito brasileiro quanto a aplicação da função social da posse para a solução de conflitos. Em pesquisa quali-quantitativa, Gilberto Facheti Silvestre identifica que até então o Superior Tribunal de Justiça utilizou das teorias de Lodovio Barassi, Antonio Hernandez Gil e Silvio Perozzi nos fundamentos de seus julgados, porém sem mencionar qualquer um dos autores. O que se observa é, nas palavras do autor: “Os resultados da pesquisa revelam um problema: a função social da posse (e da propriedade) são invocadas para a

²⁷³ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 11.

²⁷⁴ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista de Direito da Cidade*, v. 12, n.º 2, p. 86-121, 2020, p. 90.

²⁷⁵ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista de Direito da Cidade*, v. 12, n.º 2, p. 86-121, 2020, p. 96.

²⁷⁶ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009, p. 13.

²⁷⁷ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista de Direito da Cidade*, v. 12, n.º 2, p. 86-121, 2020, p. 117.

resolução de conflitos, porém, melancolicamente, não há uma precisão e uma certeza quanto aos seus elementos definidores”.²⁷⁸

Como conclusão, vê-se que o princípio da função social da posse — bem como outros princípios — é aplicado como uma carta coringa, sem qualquer critério, que se adequa a conveniência e senso de justiça do julgador para cada caso concreto.

Em contrapartida, no direito positivo brasileiro é possível identificar claramente a teoria adotado pelo legislador. O próprio autor do Código Civil Brasileiro de 1916, Clóvis Bevilacqua afirmou que nossa legislação civil foi a primeira a adotar inteiramente a doutrina de Ihering sobre a posse, o que foi corroborado por outros autores, como Washington de Barros Monteiro, Sílvio Rodrigues, Arnaldo Wald, Tito Fulgêncio, Caio Mário da Silva Pereira e Orlando Gomes²⁷⁹. O art. 485 do Código Civil de 1916 entendia como possuidor “todo aquele, que tem de fato o exercício, pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade”.

De igual forma conclui Mauricio Mota e Marcos Alcino de Azevedo Torres, ao afirmar que a posse para o Código Civil de 1916 era a exteriorização da propriedade.²⁸⁰

Fabio Ulhoa Coelho também aponta o art. 487 do Código Civil de 1916 como mais um dispositivo que implica na incidência da teoria objetiva de Ihering.²⁸¹ Veja a redação: “Não é possuidor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”.

Trata-se de excludente de *causa possessionis*, que distingue a posse da detenção, o que se adequa perfeitamente à teoria de Ihering, tendo em vista que o autor entende que a detenção deriva de uma causa excludente de proteção possessória, em virtude de determinação legal.

Do mesmo medo, percebe-se que o Código Civil de 2002 foi fiel a teoria objetiva de Ihering, pois não houve alterações na essência dos dispositivos que versam sobre a posse:

²⁷⁸ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista de Direito da Cidade*, v. 12, n.º 2, p. 86-121, 2020, p. 119.

²⁷⁹ COELHO, Fabio Ulhoa. Dos elementos da posse no direito comparado. *Justitia*, v. 46, p. 77-100, jul./set. 1984, p. 95.

²⁸⁰ MOTA, Mauricio; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A função social da posse no Código Civil. *Revista de Direito da Cidade*, v. 5, n.º 1, p. 249-324, 2013, p. 252.

²⁸¹ COELHO, Fabio Ulhoa. Dos elementos da posse no direito comparado. *Justitia*, v. 46, p. 77-100, jul./set. 1984, p. 95.

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

O Código Civil de 2002 definiu posse como o exercício de algum dos poderes inerentes à propriedade, além de prever expressamente as circunstâncias que não induzem em posse e são consideradas mera detenção.

Porém, apesar da legislação civil ter adotado majoritariamente a teoria objetiva de Ihering, segundo alguns autores, a teoria de Savigny ainda podia ser identificada em alguns dispositivos do Código Civil de 1916^{282,283} — v.g, arts. 493 a 498²⁸⁴ e art. 520 —. Além das teorias romanistas, o diploma teria adotado também elementos da posse canônica e da *Gewere*. Inclusive, o desdobramento da posse em direta e indireta, previsto no art. 486 do Código Civil de 1916 teria sido incluído por influência direta do § 868 do BGB.²⁸⁵

Corroborando com a posição acima, Silvio Salvo Venosa afirma que o exame do *animus* de Savigny é necessário em algumas situações, como ocorre na usucapião:

Por vezes, no entanto, torna-se imperioso o exame do *animus* como ocorre na usucapião entre nós, em que do usucapiente examina-se a intenção de possuir como dono. O art. 1.238 dispõe sobre aquele que ‘possui como seu um imóvel’. Indubitavelmente, aqui existe ponto de contato com a teoria subjetiva, que leva sempre em consideração o *animus*.

[...]

Por essa razão, sustenta-se que, embora o ordenamento nacional tenha adotado a teoria objetiva, abre válvulas para o exame subjetivo das características da posse, notadamente na posse *ad usucapionem*, não ocorrendo adesão servil do legislador à teoria objetiva da posse.²⁸⁶

Portanto, chega-se ao ponto de interesse deste subcapítulo, a usucapião. Sabendo que é oportunizado ao titular da posse que a exerce com *animus domini*, de forma contínua e sem oposição, durante determinado lapso de tempo, e a depender da modalidade de usucapião

²⁸² COELHO, Fabio Ulhoa. Dos elementos da posse no direito comparado. *Justitia*, v. 46, p. 77-100, jul./set. 1984, p. 95.

²⁸³ ALVES, José Carlos Moreira. *Posse: evolução histórica*. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 3.

²⁸⁴ COELHO, Fabio Ulhoa. Dos elementos da posse no direito comparado. *Justitia*, v. 46, p. 77-100, jul./set. 1984, p. 95.

²⁸⁵ ALVES, José Carlos Moreira. *Posse: evolução histórica*. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 370.

²⁸⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 56.

almejada, com ou sem boa-fé, com ou sem justo título, entre outros requisitos específicos, requerer que seja declarada a aquisição da propriedade do imóvel, pergunta-se se é possível usucapir a multipropriedade imobiliária. Caso a resposta seja afirmativa, pergunta-se como se dá o preenchimento dos pressupostos e condições da ação de usucapião.

A usucapião é um modo de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, mediante o exercício da posse continuada no tempo e preenchimento de condições determinadas pela lei.²⁸⁷

Para José Carlos de Moraes Salles, a usucapião “a aquisição do domínio ou de direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, durante tempo estabelecido em lei”.²⁸⁸

Também sobre a usucapião, Antônio Joaquim Ribas ensina: “Com efeito, desde que uma pessoa possui uma coisa, com certas condições e durante certo prazo, a adquire pela *usucapião*”.²⁸⁹

No mesmo sentido, define Dilvanir José da Costa que usucapião: “é o modo autônomo de aquisição da propriedade móvel e imóvel através da posse qualificada da coisa pelo prazo legal. Provém de *usus* (posse) e *capio, capere* (tomar, adquirir), ou seja, adquirir pela posse”²⁹⁰.

Ou seja, ao mesmo tempo que a usucapião é modo de aquisição da propriedade ela é perda para quem não exerceu o direito à posse. Ela “sacrifica a propriedade um sujeito e beneficia o possuidor que a adquire”²⁹¹.

É o decurso de prazo estipulado em lei desde o abandono e desinteresse da coisa pelo titular da propriedade, que justifica a aquisição por aquele que exerce posse de forma pública e pacífica sobre ela, com se dono fosse.²⁹² Trata-se de prescrição aquisitiva para o usucapiente e prescrição extintiva do direito de propriedade ou outros direitos reais para o usucapido.

²⁸⁷ NEQUETE, Lenine. *Da prescrição aquisitiva (usucapião)*. 3ª ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981, p. 11.

²⁸⁸ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992, p. 26.

²⁸⁹ RIBAS, Antônio Joaquim. *Da posse e das ações possessórias*. Rio de Janeiro: H. Laemmert & C., 1883, p. 5.

²⁹⁰ COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. *Revista de Direito Privado*, v. 1, p. 53-69, jan./mar. 2000, 53.

²⁹¹ DUARTE, Nestor. Breve exame da usucapião no Direito brasileiro. In: GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello (Org.). *Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil*. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018, p. 671.

²⁹² RIBAS, Antônio Joaquim. *Da posse e das ações possessórias*. Rio de Janeiro: H. Laemmert & C., 1883, p. 16.

Dilvanir José da Costa, inclusive, assemelha a prescrição extintiva a prescrição aquisitiva, a partir dos seguintes pressupostos lógicos da usucapião: a) ofensa ou violação de direito subjetivo pessoal ou obrigacional, de família ou sucessório (não pagamento de dívida ou obrigação no vencimento *etc.*), que no caso da usucapião seria ofensa ou violação de um direito subjetivo real; b) nascimento da ação respectiva, ou, no caso da usucapião, o nascimento da ação real — ou ação possessória — para o titular ofendido; c) inércia ou negligência do credor ou titular do direito, ou, no caso da usucapião, inércia ou negligência em intentar medidas interruptivas da prescrição; e d) decurso do prazo legal.²⁹³

As principais espécies de usucapião no direito brasileiro são a usucapião extraordinária, usucapião ordinária, usucapião constitucional urbana ou especial urbana, usucapião constitucional rural ou especial rural, usucapião por abandono de lar e a usucapião coletiva. Veja os dispositivos correlatos e requisitos para cada uma delas:

Espécie	Fundamento legal	Requisitos
Usucapião extraordinária	<p>Art. 1238/CC. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.</p> <p>Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.</p>	<p>a) Posse durante quinze anos; ou</p> <p>b) Posse durante dez anos, se utilizar o imóvel para moradia ou atividade produtiva; e</p> <p>c) Posse ininterrupta e sem oposição;</p>
Usucapião ordinária	<p>Art. 1.242/CC. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.</p> <p>Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.</p>	<p>d) Posse durante dez anos; ou</p> <p>e) Posse durante cinco anos, se houver cancelamento posterior do registro da aquisição onerosa do imóvel, e se o possuidor utilizar o imóvel para moradia ou atividade produtiva;</p> <p>f) Justo título;</p> <p>g) Boa fé; e</p> <p>h) Posse ininterrupta e sem oposição.</p>

²⁹³ COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. *Revista de Direito Privado*, v. 1, p. 53-69, jan./mar. 2000, 54.

Usucapião constitucional urbana ou especial urbana	<p>Art. 183/CRFB. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.</p> <p>Art. 1.240/CC. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.</p>	<ul style="list-style-type: none"> i) Posse durante 5 anos; j) Imóvel urbano com dimensão até 250m²; k) Utilização para moradia; l) Não ser titular de direito de propriedade sobre outro imóvel urbano ou rural; e m) Posse ininterrupta e sem oposição.
Usucapião constitucional rural ou especial rural	<p>Art. 191/CRFB. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.</p> <p>Art. 1.239/CC. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Posse durante 5 anos; b) Imóvel rural com dimensão até 50ha; c) Exercício de atividade produtiva; d) Não ser titular de direito de propriedade sobre outro imóvel urbano ou rural; e e) Posse ininterrupta e sem oposição.
Usucapião por abandono de lar	<p>Art. 1.240-A/CC. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Posse durante 2 anos; b) Imóvel urbano com dimensão até 250m²; c) Abandono pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro; d) Utilização para moradia; e) Não ser titular de direito de propriedade sobre outro imóvel urbano ou rural; e f) Posse ininterrupta e sem oposição.
Usucapião coletiva	<p>Art. 10/Lei n.º 10.257 de 2001. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Posse durante 5 anos; b) Imóvel urbano com dimensão até 250m²; c) Utilização para moradia; d) Não ser titular de direito de propriedade sobre outro imóvel urbano ou rural;

		e) Impossibilidade de identificação dos ocupantes; e f) Posse ininterrupta e sem oposição.
--	--	---

Percebe-se o transcurso do tempo como requisito comum à todas as espécies de usucapião. Porém, o elemento tempo não é um requisito isolado, pois a posse deve ser exercida de modo contínuo, de forma mansa e pacífica — posse ininterrupta e sem oposição —. Ou seja, essas são características da posse *ad usucapionem*. Para Lenine Nenquete: “Para que conduza à usucapião, precisa a posse ser a título do proprietário, contínua, ininterrupta, pública, pacífica, inequívoca e atual”²⁹⁴.

Analisando os requisitos, pergunta-se: é possível a usucapião da multipropriedade imobiliária?

Para Marcelo Sampaio Siqueira e Natércia Sampaio Siqueira a resposta é afirmativa, tendo em vista que a multipropriedade imobiliária se comporta como um condomínio edilício, e a ela devem ser aplicadas as mesmas regras.²⁹⁵ Porém, essa resposta é insuficiente.

Sim, a multipropriedade imobiliária é usucapível, por se manifestar como um modo de exercício da propriedade.

Porém, para a multipropriedade, verifica-se uma problemática latente no preenchimento dos requisitos da usucapião, no que diz respeito a exigência de continuidade da posse, em virtude do caráter cíclico da multipropriedade.

Veja o exemplo: Carlos, Bruna, Roberto, Joaquim e Lúcio são titulares do direito de multipropriedade sobre um empreendimento recém-inaugurado no litoral do nordeste. Logo após a inauguração, o uso e gozo do imóvel era constante, e o mesmo nunca estava vago. Transcorridos alguns anos, Joaquim percebeu que Bruna e Roberto se desinteressaram pelo imóvel, pois não tinha notícias que eles ainda o frequentavam. Uma vez que tinha acesso ao imóvel por senha, que era comum a todos, Joaquim passou a iniciar o período de uso e gozo no imóvel desde a data estipulada na unidade periódica da Bruna. Ocorre que, findo o seu período,

²⁹⁴ NEQUETE, Lenine. *Da prescrição aquisitiva (usucapião)*. 3ª ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981, p. 120.

²⁹⁵ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jur. UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017, p. 77.

Joaquim deixava o imóvel, de forma que Lúcio e Carlos pudessem utilizá-lo. Dessa forma, houve interrupção da posse?

Ora, se os titulares da multipropriedade exercem o seu direito de forma periódica, seria impossível a manutenção da posse contínua. Portanto, a correta definição de continuidade é imprescindível para o desenvolvimento do tema.

Lenine Nenquete informa que a continuidade se caracteriza pela sucessão regular de atos da posse, sendo desnecessário o contato constante com a coisa. É suficiente que o possuidor exerça os atos de posse de que a coisa é suscetível, como o proprietário faria.²⁹⁶

Logo, a partir da própria finalidade da multipropriedade, que é o aproveitamento econômico da coisa por uma pluralidade de sujeitos de forma periódica, conclui-se que há continuidade no exercício da propriedade sobre o imóvel objeto da multipropriedade. O uso cíclico do imóvel é o que se espera do multiproprietário, mormente devido ao fracionamento temporal e não espacial do imóvel. Dessa forma, não há interrupção da posse quando o multiproprietário deixa o imóvel após respectivo período correspondente à unidade periódica.

Quanto aos demais requisitos das espécies de usucapião, não há controvérsias no que diz respeito a multipropriedade imobiliária, além daquelas próprias do instituto da usucapião, podendo-se afirmar, portanto, que a multipropriedade imobiliária pode ser objeto de usucapião.

3.2.2. Aspectos processuais da multipropriedade na ação de usucapião

A partir das características mais peculiares da multipropriedade, que são a pluralidade de titulares de direitos sobre um mesmo imóvel e limitação dos poderes dominiais, aparecem as dúvidas. Dessa forma, os aspectos processuais da ação de usucapião da multipropriedade serão analisadas sob o que parece ser a sua maior problemática: o preenchimento das condições da ação.

Primeiramente, para o exercício do direito de ação é necessário o preenchimento de alguns requisitos, denominados condições da ação. Elaborados por Enrico Tullio Liebman, o autor

²⁹⁶ NEQUETE, Lenine. *Da prescrição aquisitiva (usucapião)*. 3ª ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981, p. 130.

elencou como requisitos para existência do direito de ação a legitimidade *ad causam*, o interesse processual e a possibilidade jurídica do pedido.²⁹⁷

Nota-se que o inciso VI do *caput* do art. 267 do Código de Processo Civil de 1973 encampou a tese de Liebman, ao afirmar que o processo deveria ser extinto, sem resolução de mérito, quando ausentes as condições da ação: possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual²⁹⁸. Veja:

Art. 267. Extingue-se o processo, sem resolução de mérito:
VI - quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual;

Entretanto, o próprio Liebman reduziu as condições da ação para legitimação para agir e interesse de agir.²⁹⁹ À vista disso, o art. 17 do Código de Processo Civil de 2015 adotou essa mudança de posicionamento e indica como requisitos para postular em juízo “o interesse e a legitimidade”.

Outrossim, a razão de ser das condições da ação é equilibrar a universalização da tutela jurisdicional, de modo a evitar tramitação de processos que não produzirão qualquer resultado útil. O interesse de agir garante que o provimento jurisdicional será útil; e a *legitimatío ad causam* garante que o provimento jurisdicional será direcionado a pessoa titular dos interesses em conflito. Assim, presentes o interesse de agir e a legitimidade, pode-se dizer que o sujeito tem direito de ação³⁰⁰.

Nesse mesmo sentido, no que diz respeito à legítima limitação ao exercício da atividade jurisdicional, entende José Roberto dos Santos Bedaque:

Para que o processo possa prosseguir até o julgamento do mérito devem estar presentes determinados requisitos que revelem, em tese, a aptidão do instrumento ao objetivo desejado. Se, por alguma razão extraída de elementos da própria situação substancial deduzida na inicial pelo autor, verificar-se de plano que aquele processo não poderá proporcionar *resultado útil* - entendido este como a solução da crise de direito material-, melhor extingui-lo o quanto antes, evitando perda de tempo e desperdício de energia.

²⁹⁷ LIEBMAN, Enrico Tullio. *L'azione nella teoria del processo civile. Problemi del processo civile*. Napoli: Morano, 1962, p. 46.

²⁹⁸ BUZUID, Alfredo. A influência de Liebman no Direito Processual Civil brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito*, v. 72, n. 1, p. 131-157, 1977, p. 140.

²⁹⁹ LIEBMAN, Enrico Tullio. *Manual de direito processual civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1985, p. 162.

³⁰⁰ DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019, p. 350.

As condições da ação representam legítima limitação ao exercício da atividade jurisdicional no caso concreto, porque o processo inicial sem a presença de uma delas é manifestamente inútil³⁰¹.

Logo, antes de o juízo apreciar a incerteza na aplicação, existência ou teor das normas, na maioria dos casos é do próprio direito material alegado pela jurisdicionado que será possível aferir a presença do interesse de agir e da legitimidade. Todavia, a apreciação das condições da ação no campo do direito processual é imprescindível para que o processo prossiga e possibilite a apreciação do mérito³⁰².

Considerando que o processo deve dispor de instrumentos de tutela adequados aos mais variados titulares de direitos envolvidos, sob condições isonômicas para influenciar no julgamento do provimento final, com o mínimo dispêndio de tempo e energias³⁰³, a estrita observância das condições da ação, é o primeiro passo para a tutela processual adequada e efetiva da multipropriedade imobiliária.

Partindo da premissa que o condomínio em multipropriedade é um modo de exercício da propriedade, portanto, usucapível, resta saber quais são as peculiaridades da limitação periódica dos poderes dominiais e pluralidade de titulares da multipropriedade sobre a mesma coisa no preenchimento das condições da ação.

A legitimidade para agir é uma das condições da ação, e a ausência da qualidade de parte legítima acarreta a extinção do processo sem resolução do mérito, conforme o inciso VI do *caput* do art. 485 do Código de Processo Civil.

O processo exige a presença de partes para formular a demanda e exercer o direito de ação, ou, ao menos uma parte, como ocorre nas ações de jurisdição voluntária. A parte formula uma pretensão que irá melhorar sua situação jurídica de alguma forma. Nos ensinamentos de Antônio Carlos Marcato:

Sob o ponto de vista estritamente formal são assim considerados, segundo conhecida orientação doutrinária, dois dos sujeitos integrantes da relação jurídica processual: o que exercita o direito de agir em juízo (sujeito ativo) e aquele em face do qual esse direito é exercitado (sujeito passivo) – figurando o Estado-juiz como sujeito imparcial.³⁰⁴

³⁰¹ BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do Processo e Técnica Processual*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 2007, p. 236.

³⁰² DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019, p. 352-353.

³⁰³ MOREIRA, José Carlos Barbosa. *Temas de direito processual: terceira série*. São Paulo: Saraiva, 1984, p. 27.

³⁰⁴ MARCATO, Antonio Carlos. *Procedimentos especiais*, 17ª ed., Rio de Janeiro: Atlas, 2017, p. 14.

Ao abordar o instituto das partes na demanda, Cândido Rangel Dinamarco explica que é parte na demanda, o sujeito que comparece em juízo requerendo a tutela jurisdicional para que o seu interesse seja assegurado, e, de outro lado, o sujeito cujo interesse deve ser sacrificado para que o pleito do primeiro seja satisfeito³⁰⁵.

Outrossim, a qualidade de parte não pressupõe sua legitimidade. O jurisdicionado que demanda o Judiciário atende à qualidade de parte com o simples ato de pleitear em juízo, como autor, ou quando contra ele é proposta uma demanda, assumindo a posição de réu. Cândido Rangel Dinamarco designa a condição objetiva de ser parte no plano do ser, enquanto a parte legítima está no plano do dever-ser³⁰⁶.

Em outros termos, Thereza Alvim segue a mesma linha e entende que a capacidade para estar em juízo difere-se da legitimação processual, sendo esta última um requisito específico para o desenvolvimento regular do processo instaurado pelo jurisdicionado, enquanto a capacidade para estar em juízo se qualifica como um pressuposto processual de validade da relação jurídica processual. Enquanto a capacidade para estar em juízo é genérica, a legitimação processual é específica para aquele determinado processo³⁰⁷.

Em outras palavras, a qualidade de parte do sujeito processual adere à relação processual, enquanto a parte legítima se infere da sua relação com o direito material. Para a parte legítima, há relação de adequação “consubstanciada na possibilidade de o julgamento influir na sua esfera jurídica, favoravelmente ou não”³⁰⁸.

Assim, a legitimidade para agir está relacionada à titularidade, ativa ou passiva, da ação. Logo, é titular da legitimidade ativa ou passiva as partes sobre as quais os efeitos da providência jurisdicional solicitada irão modificar, constituir ou extinguir direitos. A providência jurisdicional terá aptidão para modificar sua situação jurídica. Ressalta-se que essa possibilidade é hipotética:

A legitimidade *ad causam* consiste na qualidade (hipotética) das partes de serem as destinatárias da providência jurisdicional a ser concedida. Em outras palavras, são partes legítimas (i.e., titular ativo e passivo do direito de ação) aquelas que, na hipótese de ser concedida a providência jurisdicional solicitada, teriam as suas esferas jurídicas

³⁰⁵ DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019, p. 137.

³⁰⁶ DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019, p. 140-141.

³⁰⁷ ALVIM, Thereza. *O direito processual de estar em juízo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996, p. 79.

³⁰⁸ BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do Processo e Técnica Processual*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 2007, p. 283-284.

diretamente afetadas ou atingidas por tal providência (o que equivale a dizer que seriam os seus “destinatários”, usando terminologia corrente em teoria da norma jurídica)³⁰⁹.

Por conseguinte, para sua aferição, é necessário relacionar o sujeito e a causa, de forma que, se a procedência da ação for apta a melhorar a situação jurídica do autor e atuar sobre a situação jurídica do réu, ambos serão partes legítimas. Assim, Cândido Rangel Dinamarco define a legitimidade para agir como a “relação de legítima adequação entre o sujeito e a causa”.³¹⁰

Portanto, quando a parte alega na petição inicial ser o titular do direito material da demanda, ele assume a posição de legitimado ativo ordinário, enquanto a parte demandada assume a posição de legitimado passivo ordinário³¹¹.

Nas ações de usucapião são legitimados o autor e todos aqueles que tenham direitos reais sobre o bem usucapiendo, sejam conhecidos ou não.³¹²

O legitimado ativo da ação de usucapião que tenha como objeto a multipropriedade é aquele que preenche os requisitos legais para aquisição da propriedade por usucapião, respectivos a cada espécie. A posse legitimadora da ação de usucapião é a posse *ad usucapionem*.³¹³

Assim, o usucapiente, em tese, deveria ter exercido a posse ao longo do tempo exigido para cada espécie de usucapião de modo contínuo, de forma mansa e pacífica e, necessariamente, deve fazer prova desse fato no processo para preencher o requisito da legitimidade ativa.

Todavia, para Nelson Luiz Pinto, para preencher a condição de legitimado ativo para propor a ação de usucapião, basta a demonstração de que a posse tem o potencial de ter se tornado posse *ad usucapionem*:

No caso do usucapião, saber-se quem tem legitimidade para propor a ação é saber-se quem pode ter usucapido. É aspecto que diz, portanto, respeito intimamente a um dos requisitos do usucapião: posse.

Na ação de usucapião, além das condições genéricas da ação, existe, ainda, uma condição específica a determinar a legitimidade ativa. Esta condição é a posse virtualmente capaz de ter se tornado *ad usucapionem*. Falta, por exemplo, legitimidade para a ação de usucapião ao mero detentor e ao possuidor direto. Este

³⁰⁹ GUERRA, Marcelo Lima. Conceitos fundamentais do processo civil: jurisdição, processo, ação. *Diálogo Jurídico*, v. 5, p. 27-69, 2006, p. 59.

³¹⁰ DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019, p. 357.

³¹¹ ALVIM, José Eduardo Carreira. *Teoria Geral do Processo*, 21ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 274.

³¹² CAMPOS, Antônio Macedo de. *Teoria e prática do usucapião*, 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1983, p. 121.

³¹³ DIDIER JR., Fredie. Aspectos processuais da usucapião especial rural e urbano. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DIDIER JR., Fredie (Org.). *Procedimentos especiais cíveis*: legislação extravagante. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 811.

último, apesar de ter posse, não tem legitimidade para a ação em virtude da existência do possuidor indireto.³¹⁴

O autor ressalta que os demais atributos da posse *ad usucapionem* constituem matéria de mérito da ação e devem ser comprovados durante a instrução processual, o que levará a procedência ou improcedência da ação, se não demonstrados.³¹⁵

Os meios de provas são todos aqueles admitidos pelo ordenamento jurídico, todavia, alguns exemplos de provas para demonstrar a posse são: títulos que fundamentam a aquisição da posse (v.g., promessa de compra e venda, cessão de direitos de posse *etc*), a apresentação de comprovante de pagamento de faturas de consumo (v.g., energia elétrica, água, gás *etc*), comprovantes de construção de benfeitorias, contratos de trabalho de colaboradores (v.g., faxineira, caseiro, lavrador, boiadeiro *etc*), contrato de locação e comodato firmado com eventuais locatários ou comodatários, *etc*.

Quanto aos demais requisitos, a continuidade pode ser comprovada documentalmente pelo intervalo entre as datas dos documentos apresentados (v.g., certidão de tempo de ligação de energia elétrica emitida pela concessionária de serviço público), a mansidão e pacificidade da posse é comprovada pela apresentação da certidão dos distribuidores cíveis da comarca do imóvel. Por meio da dita certidão, é possível aferir se foram intendas ações possessórias ou dominiais sobre o imóvel usucapiendo.

Quanto aos legitimados passivos da ação de usucapião são: a) titular do direito de propriedade ou outros direitos reais que conste na matrícula do imóvel usucapiendo; b) confinantes; e c) por edital, os terceiros interessados.

Imprescindível apontar que o objeto da usucapião é a fração de tempo, visto que a multipropriedade pressupõe o fracionamento temporal e não espacial do imóvel. Portanto, é legitimado passivo apenas o multiproprietário que abandonou o imóvel e deixou de exercer a posse sobre a sua respectiva fração temporal. Conforme conclui Marcelo Sampaio Siqueira e Natércia Sampaio Siqueira:

Aspecto digno de nota é que a ação de usucapião, em caso de multipropriedade imobiliária ou real, interposta pelo possuidor de uma unidade que comprova o uso no espaço temporal destinado a outrem, no entendimento destes pesquisadores, não deve ser ajuizada contra o grupo ou contra o condomínio, sendo o único legitimado para compor o polo passivo, em conjunto com os confinantes e os réus incertos, a pessoa

³¹⁴ PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*, 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991, p. 68.

³¹⁵ PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*, 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991, p. 68.

que deixou de exercer seu direito no espaço de tempo conferido ao exercício de suas faculdades.³¹⁶

Considerando que para cada fração de tempo é aberta uma matrícula correspondente no Cartório de Registro de Imóveis competente, verifica-se quem é o seu titular pela certidão de matrícula. Dessa forma, não há o mínimo de risco das frações temporais dos outros titulares da multipropriedade do imóvel serem de alguma forma atingidas pela ação de usucapião, tal como ocorre no caso de eventual sobreposição de imóveis — sendo por isso necessária a citação dos confinantes.

Ainda, de acordo com Fredie Didier Jr., ao discorrer sobre a usucapião especial rural e urbana — que se aplica a outras espécies —, à época do Código de Processo Civil de 1973, em virtude da ação de usucapião ser fundada em direito real de bem imóvel, é obrigatória a citação dos cônjuges de todos os réus, como litisconsortes necessários³¹⁷.

Nesse mesmo sentido, José Carlos de Moraes Salles, que especifica que é indispensável a citação também dos cônjuges dos confinantes, e quanto aos terceiros interessados, afirma que o edital de citação deve referir-se também à citação de seus cônjuges. Além disso, para o autor, é indiferente o regime de bens do casamento:

De outra parte, não importa o regime de bens do casamento, sendo a citação do outro cônjuge sempre necessária. Com efeito, se o regime for o de comunhão de bens, ambos os cônjuges serão *partes* no feito, em igualdade de situação; se o regime for outro que não o da comunhão ou se, ainda, por qualquer razão, o bem (*usucapiendo* ou *confinante*) não for abrangido pela comunhão, deverá, mesmo nesses casos, ser citado o cônjuge não-meeiro, nos termos do parágrafo único, inc. I e IV, do art. 10 do CPC.³¹⁸

No atual Código de Processo Civil, a referida obrigatoriedade está prevista no art. 73, §1º, I do Código de Processo Civil.

Quanto aos confinantes, são eles os titulares do direito de propriedade ou outros direitos reais dos imóveis que fazem limite com o imóvel objeto da usucapião. Ou seja, em sua grande maioria, os condomínios em multipropriedade são constituídos em condomínios edilícios. Seria

³¹⁶ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jur. UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017, p. 75.

³¹⁷ DIDIER JR., Fredie. Aspectos processuais da usucapião especial rural e urbano. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DIDIER JR., Fredie (Org.). *Procedimentos especiais cíveis: legislação extravagante*. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 813.

³¹⁸ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992, p. 95.

necessário citar todos os titulares da multipropriedade das outras unidades autônomas? A resposta é negativa.

Considerando que a Lei n.º 4.591/1964 é aplicada subsidiariamente à multipropriedade, o art. 236, § 3º do Código de Processo Civil confirma a desnecessidade de citação dos confinantes no caso de condomínio edilício. Sobre a citação no condomínio edilício, veja as conclusões de José Carlos Baptista Puoli:

Por conta disto, o § 3º do art. 236 do NCPC é expresso ao mencionar que na “ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada”. A Primeira parte de tal norma replica o que já constava do artigo 942 do CPC de 73, eis que os “vizinhos” têm de ser citados para que eles possam verificar se a extensão territorial do pedido atinge, ou não, direitos deles. Tamanha a importância disto que o legislador de modo expresso menciona a necessidade de a citação ser pessoal, com o que evidencia a necessidade de realmente ser dada ciência aos confinantes a respeito do pedido, de forma a garantir para eles o direito ao contraditório.

[...]

É que nos casos de condomínio por edificações as unidades são plenamente individualizadas, de maneira que se o pedido estiver confinado a uma das unidades condominiais não haverá possibilidade de o pedido atingir terceiros, justificando-se, assim, a dispensa em comento.³¹⁹

Inclusive, verifica-se que o mesmo raciocínio cabe para ratificar a desnecessidade de citação dos outros titulares do direito de multipropriedade do imóvel usucapiendo.

Outrossim, faz-se necessário a citação por edital de eventuais terceiros interessados, principalmente em virtude de oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais.³²⁰

Até então, por meio da subsunção da matéria de multipropriedade no contexto da legitimidade *ad causam*, percebe-se que, inevitavelmente, é analisado o interesse de agir do legitimado ativo. Por mais que seja possível a carência de ação no que diz respeito apenas a uma delas, a análise da legitimidade e do interesse de agir são indissociáveis.

Pois bem. O provimento jurisdicional deve ser capaz de melhorar a situação jurídica do jurisdicionado. Logo, interesse é utilidade, de forma que exista uma relação entre um bem com

³¹⁹ PUOLI, José Carlos Baptista. Usucapião de bens imóveis, novo CPC e o direito intertemporal. In: YARSHELL, Flávio Luiz; PESSOA, Fabio Guidi Tabosa (Org.) *Direito intertemporal*. Salvador: Juspodivm, p. 369.

³²⁰ PUOLI, José Carlos Baptista. Usucapião de bens imóveis, novo CPC e o direito intertemporal. In: YARSHELL, Flávio Luiz; PESSOA, Fabio Guidi Tabosa (Org.) *Direito intertemporal*. Salvador: Juspodivm, p. 369.

capacidade de satisfazer uma necessidade e um sujeito que sua necessidade possa ser satisfeita por esse bem³²¹.

Enquanto o direito material perseguido se apresenta como o interesse primário do sujeito lesado pela parte contrária, o interesse processual é secundário e instrumental, pelo qual se expressa o pedido de tutela jurisdicional. Exemplificando, o sujeito que afirma ser credor de cem reais tem o interesse primário de satisfazer o crédito; apenas há interesse de agir se o devedor não pagar o débito no dia do vencimento. Com a condenação, é possível a expropriação do patrimônio do devedor, por meio de execução forçada, para satisfazer o crédito³²².

Dessa forma, o interesse de agir se encontra na necessidade da proteção e fazer valer o direito material através do processo: “pressupõe, por isso, a assertiva de lesão desse interesse e a aptidão do provimento pedido a protegê-lo e satisfazê-lo”³²³.

O interesse processual é condição para que seja tutelado o interesse material, portanto, destaca-se como o elemento material do direito de ação. É por meio da necessidade de obter-se proteção e satisfação do direito substancial alegado que o interesse processual se manifesta, “pressupõe, portanto, a lesão deste interesse e a idoneidade do provimento solicitado, para protegê-lo e satisfazê-lo”.³²⁴

Nesse mesmo sentido, José Roberto dos Santos Bedaque aponta que a existência do interesse pode ser aferida pela utilidade da tutela jurisdicional para a solução da controvérsia:

Tem interesse processual aquele que deduz perante o juiz direito subjetivo ou potestativo, individual ou coletivo, cuja satisfação dependa daquela modalidade de tutela jurisdicional por ele pleiteada. A utilidade da tutela jurisdicional para a solução da controvérsia revela a existência de interesse, situação a ser aferida objetivamente, mediante a verificação de terminado fato que faz nascer a necessidade da tutela jurisdicional, que deverá ser adequada à eliminação da crise de direito material. A falta de interesse decorre da não-correspondência entre o fato narrado e a tutela pleiteada, que pode ser desnecessária ou inadequada.³²⁵

O interesse de agir tem como objeto a tutela jurisdicional, o pedido de provimento, e não a satisfação e resolução da crise de direito material alegada. Não obstante, a tutela jurisdicional deve ser o único caminho para alcançar o resultado almejado, que será objeto de apreciação

³²¹ DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019, p. 357.

³²² MARINONI, Luis Guilherme. *Teoria Geral do Processo*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. 174.

³²³ MARINONI, Luis Guilherme. *Teoria Geral do Processo*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. 174.

³²⁴ TESHEINER, José Maria Rosa. *Elementos Para Uma Teoria Geral do Processo*, São Paulo: Saraiva, 1993, p. 118-119.

³²⁵ BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do Processo e Técnica Processual*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 2007, p. 296.

pelo juízo em fase posterior, no exame de mérito³²⁶. Assim, por exemplo, o credor que ajuíza ação de cobrança buscando a satisfação de débito ainda não vencido, não possui interesse de agir.

Dessa forma, atestada a presença condição da ação do interesse de agir, não se pressupõe o reconhecimento do provimento jurisdicional solicitado, apenas o direito de apreciação. Cabe ao mérito a análise das questões de fato e de direito que acarretam a procedência ou improcedência da demanda. Nas palavras de José Maria Rosa Tesheiner, é com a análise do mérito que se verifica “a conformidade ao direito da proteção jurídica que se pretende pelo interesse substancial³²⁷”.

À vista disso, o interesse de agir está condicionado ao binômio necessidade e adequação. Primeiramente, o autor deve comprovar a necessidade da tutela jurisdicional para obter o bem almejado. Ou seja, se há necessidade da ação e do processo — não necessariamente do reconhecimento do direito material —, pois o direito de ação é abstrato e não se confunde com o acolhimento dos pedidos de direito substancial.

E, segundo, José Rogério Cruz e Tucci, a aferição da necessidade da tutela jurisdicional decorre da narração fática que deflui da *causa petendi remota*. Nas ações de natureza condenatória, além do fato constitutivo do direito, é imprescindível a narração do fato que se apresenta como lesão a esse direito. Nas ações de natureza constitutiva, é exigido que se afirme a existência do direito que possibilita a modificação jurídica almejada. E, por fim, nas ações de natureza declaratória — como nas ações de usucapião —, determina-se o interesse de agir pela existência de uma situação jurídica incerta e atual, deduzida a partir da causa de pedir.³²⁸

Portanto, cabe ao usucapiente demonstrar na narrativa dos fatos o preenchimento dos requisitos para que seja declarada a aquisição da propriedade ou outros direitos reais pela usucapião.

Além desse critério, analisa-se a adequação da via processual. Cândido Rangel Dinamarco designa esses critérios como “fatos sistemáticos” para aferição do interesse de agir, de sorte que

³²⁶ DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019, p. 354.

³²⁷ TESHEINER, José Maria Rosa. *Elementos Para Uma Teoria Geral do Processo*, São Paulo: Saraiva, 1993, p. 119.

³²⁸ TUCCI, José Rogério Cruz. *A causa petendi no processo civil*, 3ª ed., São Paulo, 2009, p. 172-173.

o ordenamento jurídico prevê técnicas processuais para solucionar determinados conflitos da vida, não sendo de livre escolha do jurisdicionado o provimento e espécie de tutela a receber³²⁹.

Ainda, segundo as conclusões de Antônio Carlos Marcato:

Resumindo: o interesse de agir exprime, de um lado, a exigência de que a parte recorra ao órgão jurisdicional, pleiteando a tutela de direitos, apenas quando não disponha, no terreno extraprocessual, outros meios para a satisfação daqueles, ou quando esgotados infrutiferamente os instrumentos de direito material postos à sua disposição; de outro, que a escolha entre os diversos meios processuais previstos pelo ordenamento jurídico recaia sobre aquele que assegure a via mais rápida, econômica e coerente para atender utilmente à pretensão deduzida pelo autor.³³⁰

A partir do binômio necessidade-adequação, a condição do interesse de agir estará presente quando somente por meio do provimento jurisdicional, o autor pode resolver a crise de direito, utilizando-se da providência adequada para atingir o resultado almejado³³¹.

Portanto, cabe ao autor identificar qual é o procedimento idôneo para obter a satisfação da sua pretensão, sendo aquele que se adequa melhor à realização da situação jurídica afirmada, sob pena de o processo ser extinto sem resolução do mérito³³².

Daí advém a importância da verificação da natureza jurídica dos institutos para relacionar qual é o instrumento processual adequado para tutelar a lesão ou ameaça de lesão.

Por conseguinte, para Marcelo Sampaio Siqueira e Natércia Sampaio ao tratarmos de multipropriedade e suas espécies, em tese, não seria possível usucapir a multipropriedade fundada em direito pessoal:

No primeiro tópico deste artigo observaram-se algumas características da multipropriedade, como a temporariedade da posse, a forma de sua organização e a questão da natureza do instituto como sendo de Direito Real ou não.

Naquela ocasião concluiu-se que apesar de a exclusividade da posse/propriedade ser limitada a um determinado espaço de tempo, sua caracterização como Direito Real depende da forma de sua organização (acionária, real ou obrigacional), isto é, de como é formado o *time sharing*. A questão é lógica, pois, ao se concluir que a relação advinda da denominada multipropriedade é acionária ou obrigacional, não há qualquer sentido em se falar de aquisição de propriedade quando não há propriedade ou Direito Real sobre a coisa em tela.³³³

³²⁹ DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019, p. 356.

³³⁰ MARCATO, Antonio Carlos. *Procedimentos especiais*, 17ª ed., Rio de Janeiro: Atlas, 2017, p. 13.

³³¹ GUERRA, Marcelo Lima. Conceitos fundamentais do processo civil: jurisdição, processo, ação. *Diálogo Jurídico*, v. 5, p. 27-69, 2006, p. 60.

³³² TESHEINER, José Maria Rosa. *Elementos Para Uma Teoria Geral do Processo*, São Paulo: Saraiva, 1993, p. 118.

³³³ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jur. UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017, p. 76.

Todavia, a conclusão dos autores parece equivocada. A multipropriedade acionária ou obrigacional é constituída a partir de uma pessoa jurídica ou física que é titular da propriedade do imóvel objeto da multipropriedade e centraliza as operações. Assim, os direitos obrigacionais da multipropriedade não são usucapíveis, mas a propriedade objeto do fracionamento temporal pode ser objeto da ação de usucapião.

Ou seja, a relação obrigacional em tais casos é a causa *possessionis* do titular da multipropriedade. Portanto, deve-se discutir em quais casos ocorre a *intervesio possessionis* para que a posse da multipropriedade seja considerada posse *ad usucapionem*. A modalidade de multipropriedade isoladamente, é insuficiente para que se possa justificar a usucapibilidade da coisa.

Ressalta-se que é objeto da presente pesquisa a multipropriedade da forma como prevista no Código Civil, na forma do art. 1.358-B. Trata-se da multipropriedade legal ou típica, na qual se constitui um direito de propriedade sobre um imóvel, fracionado em unidades de tempo, em que os titulares do direito poderão usar e gozar da coisa com exclusividade. Considerando a multipropriedade como sendo um modo de exercício do direito de propriedade, aplica-se a ela a tutela processual correlata aos direitos reais, claramente de acordo com suas especificidades e diante da peculiaridade da limitação dos poderes dominiais que ocorre com o fracionamento temporal da propriedade.

Dito isso, enfrenta-se o fracionamento temporal da propriedade como uma circunstância que exige maior empenho do juízo em verificar o interesse da ação, tendo em vista que a demonstração da adequação do provimento pode restar prejudicada, tendo em vista a aparente falta de apreensão da coisa pelo titular do direito de multipropriedade nos períodos que não exerce o uso ou gozo.

Porém, como já visto, o contato físico e constante com a coisa é indiferente para que seja caracterizado a continuidade da posse. Basta que o titular da posse *ad usucapionem* exerça os atos de posse como o proprietário faria.

Se a finalidade da multipropriedade é o aproveitamento econômico da coisa por uma pluralidade de sujeito de forma periódica, o uso cíclico do imóvel é o que se espera do multipropriedade.

3.3 AÇÕES POSSESSÓRIAS

Do contexto do estudo da posse, pode-se depreender dois efeitos: a usucapião; e a tutela interdital ou proteção possessória. Considerando no direito brasileiro, reproduz-se o direito romano em grande parte na teoria da posse, nas palavras de Friedrich Carl Von Savigny: “No existen em todo el derecho romano mas que dos efectos que puedan atribuirse a la posesion considerada em si misma independiente de toda propiedad: la usucapion y los interdictos”.^{334,335}

Nesse mesmo sentido, Antônio Carlos Marcato ensina: “Entre os *efeitos da posse* o CC/1916 incluiu o direito aos interditos possessórios (arts. 499 a 501), no que foi imitado pelo atual (arts. 1.210 e 1.211)”.³³⁶

Por conseguinte, pode-se afirmar que a tutela interdital é o efeito mais característico da posse, concedida a todos que exercem poder absoluto ou relativo, direto ou indireto sobre o bem.³³⁷ A premissa do *jus possessionis* (direito de posse) é de que prevalece a relação possessória do possuidor, até que a posse de alguém venha prevalecer pela prova do *jus possidendi* (direito de possuir).³³⁸

Para Joel Dias Figueira Júnior, a posse sem proteção fundamentada no *jus possessionis* seria apenas um poder de fato, dependendo totalmente da abstenção de terceiros e limitada à tutela real nas hipóteses em que o possuidor fosse também proprietário. Ou seja, seria mera detenção.³³⁹

Há várias teorias para explicar a proteção da posse, que perpassam pelos seguintes fundamentos: a) necessidade de coibir o ato ilegal de violência; b) proteção do direito para aquele que o exerce, até que outro demonstre um direito melhor; c) possível ou provável existência da propriedade; e d) necessidade de pacificação da sociedade e proteção da vontade individual ou interesse econômico sobre a coisa. Porém, a corrente que se adequa perfeitamente a teoria da posse aplicada no ordenamento jurídico brasileiro³⁴⁰, a teoria objetiva de Ihering,

³³⁴ SAVIGNY, Friedrich Carl Von Savigny. *Tratado de la posesion, segundo los principios de derecho romano*. 6ª. Ed. Madrid: Imprenta de La Sociedad Literaria y Tipografica, 1894, p. 7.

³³⁵ Em tradução livre: “Não existem em todo o direito romano mais que dois efeitos que podem ser atribuídos à posse considerada em si mesma e independente de toda propriedade: a usucapião e os interditos.”

³³⁶ MARCATO, Antonio Carlos. *Procedimentos especiais*, 17ª ed., Rio de Janeiro: Atlas, 2017, p. 95.

³³⁷ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Liminares nas ações possessórias*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p. 61.

³³⁸ HERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004, p. 15.

³³⁹ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994, 272.

³⁴⁰ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, possessória e usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982, p. 45.

consiste que a proteção possessória encontra a sua razão de ser na proteção da propriedade, a qual a sua defesa ela completa, uma vez que a posse se manifesta como exterioridade ou aparente exterioridade da propriedade.³⁴¹ A proteção possessória é um complemento indispensável da propriedade.³⁴²

Parece que esse é o entendimento de Fredie Didier Jr. Para o autor a tutela interdita protege, mesmo que mediatamente, o titular do domínio. Dessa forma, é protegido e valorizado aquele que explora economicamente a coisa, seja residindo ou trabalhando. Ou seja, o sujeito que exerce de fato os poderes do domínio.³⁴³

Inclusive, o autor vê na posse o instrumento de concretização do princípio da função social da propriedade:

Afim, o proprietário, para cumprir a função social da propriedade, precisa, obviamente, possuir a coisa; ou seja, a posse é o principal instrumento de exercício do direito de propriedade, que, como visto, deve observar os deveres fundamentais decorrentes daquela cláusula geral constitucional. A posse é, pois, o instrumento da concretização do dever constitucional de observância da função social da propriedade. Bem se vê, destarte, que o princípio da função social diz respeito mais ao fenômeno possessório que ao direito de propriedade.³⁴⁴

À vista disso, a premissa principal da tutela interdita é que para se defenda a posse, não é exigido a apresentação de título, pois ela é protegida em si mesma e por si mesma. Dessa forma, todos os possuidores são protegidos: o proprietário e o ladrão, o locatário e o usurpador.³⁴⁵

O *caput* do art. 1.210 do Código Civil prevê: “O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado”.

Portanto, para cumprir o escopo desta pesquisa, pergunta-se quais são os sujeitos que podem se valer da tutela interdita a partir das relações possessórias existentes na multipropriedade imobiliária. No contexto da multipropriedade, quem é possuidor?

³⁴¹ FULGÊNCIO, Tito. *Da posse e das ações possessórias: teoria legal – prática*. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 221.

³⁴² HERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004, p. 15.

³⁴³ DIDIER JR. Fredie. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. *Revista de Processo*, v. 161, p. 9-20, jun./2008, p. 12.

³⁴⁴ DIDIER JR. Fredie. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. *Revista de Processo*, v. 161, p. 9-20, jun./2008, p. 13.

³⁴⁵ RES, Carlos David S. Aarão. O fundamento da proteção possessória. *Revista de Informação Legislativa*, a. 34, n. 136, p. 143-152, out./dez. 1997, p. 145.

De imediato, identifica-se as figuras do titular da multipropriedade, eventuais comodatários ou locatários, bem como o administrador do condomínio em multipropriedade, como potenciais legitimados ativos para proposição das ações possessórias. Logo, quem pode defender a posse do imóvel-base da multipropriedade em caso de moléstias de terceiro? Além disso, indaga-se sobre a legitimidade ativa e passiva *ad causam* entre os titulares da multipropriedade, e entre o administrador do condomínio e aqueles.

Primeiramente, quanto a relação possessória do titular da multipropriedade, no entendimento de Gilberto Fachetti Silvestre, João Victor Pereira Castello e Julia De Carli Baiôcco, seria um caso de desdobramento da posse:

Em virtude dos chamados desdobramentos da posse, essas ações podem ser propostas por qualquer dos multiproprietários, tendo em vista que todos guardam a qualidade de possuidores, mesmo aqueles que não estejam no exercício do usufruto cíclico, pois nesta hipótese manterão a posse indireta. A posse se desdobra em direta e indireta, de modo que o possuidor direto exerce um contato físico imediato sobre o bem, enquanto o indireto media esse contato por meio de um negócio jurídico (art. 1.197 do Código Civil).³⁴⁶

Na visão dos autores, há um acordo de conduta que se presume da multipropriedade, que pressupõe a concordância de que os seus titulares a utilizem cada um deles de forma exclusiva apenas no período a que se refere a sua unidade temporal, abstendo-se do uso no turno dos demais. Assim, a distribuição de poderes decorrente do negócio jurídico, acarretaria no desdobramento da posse em direta para o titular da multipropriedade que está no seu período de uso e gozo, e indireta para o titular da multipropriedade que deve se abster.³⁴⁷

Porém, o referido entendimento faz mais sentido para a multipropriedade imobiliária constituída sob a modalidade de condomínio ordinário e condomínio edilício, que outrora foi designada neste estudo como multipropriedade atípica. Nesta modalidade, os titulares da multipropriedade adquirem uma fração do imóvel proporcional a unidade periódica estipulada na convenção de condomínio. Nesta hipótese, todos os multiproprietários são coproprietários do imóvel-base.

³⁴⁶ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; BAIÔCCO, Julia De Carli. A legitimidade *ad causam* para os interditos possessórios contra moléstias da posse praticadas no sistema time-sharing. *Revista Meritum*, v.15, n.3, p. 52-72, set./dez. 2020, p. 55.

³⁴⁷ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; BAIÔCCO, Julia De Carli. A legitimidade *ad causam* para os interditos possessórios contra moléstias da posse praticadas no sistema time-sharing. *Revista Meritum*, v.15, n.3, p. 52-72, set./dez. 2020, p. 55.

Veja, o desdobramento da posse ocorre decorrente de permissão legal³⁴⁸, e permite que a titularidade da posse seja exercida por mais de uma pessoa, por mais que seja exercida efetivamente de forma exclusiva. A finalidade é permitir que tanto o possuidor direto (v.g. proprietário), quanto o possuidor indireto (v.g. locatário, usufrutuário, comodatário), possam se utilizar das ações possessórias para combater as moléstias da posse. Antônio José de Souza Levenhagen explica que a posse é indireta quando o titular da posse a transferiu para outro sujeito, denominado possuidor direto. Na posse direta, o sujeito possui a coisa objetivamente, enquanto na indireta, o sujeito possui subjetivamente. Diferentemente da detenção, na qual os detentores conservam a posse em nome e em cumprimento de ordens recebidas pelos titulares da posse. Inclusive, o desdobramento da posse permite que os interditos sejam utilizados em favor do possuidor direto em face do possuidor indireto, que deve se abster e permitir que o possuidor direto exerça a posse exclusiva sobre a coisa.³⁴⁹

De igual forma, entende Tito Fulgêncio. O autor afirma que na posse direta, o sujeito tem a coisa em seu poder temporariamente, em virtude de direito pessoal ou real. A posse direta não anula a indireta, podendo o possuidor direta se valer dos interditos possessórios em face do possuidor indireto. Portanto, existem duas posses paralelas, a do senhor da coisa e a do sujeito que a utiliza de forma temporária, assim o possuidor direto, possui de forma derivada por intermédio do possuidor indireto, que detém a posse originária.³⁵⁰ Em síntese, para Tito Fulgêncio, para a caracterização da posse direta — e, conseqüentemente, do desdobramento da posse —, é necessária a presença de duas circunstâncias:

a) que a coisa esteja na posse direta de uma pessoa, seja exercício plena ou não, total ou parcial, de poderes do domínio sobre a coisa; b) existência de relação jurídica entre o possuidor direto e o possuidor indireto. Pode-se dizer possuidor direto, aquele que reconhece a autoridade do direito do seu pré-possuidor, em virtude de direito pessoal ou real, na forma do art. 1.197 do Código Civil.³⁵¹

Esse também é o entendimento de Nelson Nery Junior:

Aquele que tem posse direta, isto é, o poder físico de fato sobre a coisa, exercido de forma imediata e direta, pode valer-se dos interditos possessórios para a defesa de sua posse. O possuidor indireto (CC, 486), como, por exemplo, o nu-proprietário, o dono da coisa empenhada, o locador, cuja posse pode conviver harmonicamente com a do

³⁴⁸ Art. 1.197/CC. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

³⁴⁹ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, possessória e usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982, p. 18-19.

³⁵⁰ FULGÊNCIO, Tito. *Da posse e das ações possessórias: teoria legal – prática*. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 39-40.

³⁵¹ FULGÊNCIO, Tito. *Da posse e das ações possessórias: teoria legal – prática*. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 40.

possuidor direto (usufrutuário, credor pignoratício, locatário), tem direito à utilização da proteção possessória interdital.³⁵²

Álvaro Antônio Sagulo Borges de Aquino reforça a ideia de que o desdobramento da posse em direta e indireta ocorre quando existir além do direito de propriedade, um direito real sobre coisa alheia ou direito obrigacional que possibilita o exercício imediato e direto da posse pelo possuidor direto, e o exercício mediato e indireto pelo possuidor indireto. Assim, faz-se necessário a existência de um ato jurídico, por meio do qual o direito real ou obrigacional é constituído. Sem que isso ocorra, a posse é exercida de forma plena.³⁵³

Nesse mesmo esteio, importante afastar do instituto da multipropriedade a possível existência de composses entre os seus titulares. Em regra, a posse é exercida de forma exclusiva, porém em determinados casos, a lei permite que dois ou mais sujeitos exerçam simultaneamente a posse do mesmo bem, seja divisível ou indivisível.³⁵⁴

Na composses de coisa indivisível, chamada de *compossessio pro indiviso*³⁵⁵, cada possuidor é titular de uma fração ideal e abstrata da coisa, não lhes sendo lícito a cada um deles, exercer unilateralmente a posse sobre uma porção física da coisa. Dessa forma, qualquer um dos compossuidores pode se utilizar dos interditos possessórios para impedir que outro compossuidor exerça a posse de forma exclusiva sobre qualquer fração da coisa em comum. Por conseguinte, todo compossuidor, pode utilizar da proteção possessória contra moléstias de terceiros.³⁵⁶

Já na composses de coisa divisível, chamada de *compossessio pro diviso*, Joel Dias Figueira Júnior explica que a posse é exercida e externalizada por cada possuidor individualmente sobre uma quota ou parte específica da coisa.³⁵⁷

Dito isso, importante destacar os motivos pelos quais a composses não se confunde com o desdobramento da posse. Nas palavras de Tito Fulgêncio:

Não se confunde com o desdobramento da posse em direta ou indireta, porque na composses a utilização é imediata por parte de todos, sem que haja exclusão. Na

³⁵² NERY JUNIOR, Nelson. Proteção judicial da posse. *Revista de Direito Privado*, v. 7, p. 104-127, jul./set. 2001, p. 107.

³⁵³ AQUINO. Álvaro Antônio Sagulo Borges de. *A posse e seus efeitos*. São Paulo: Atlas, 2000, p. 46.

³⁵⁴ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994, p. 204.

³⁵⁵ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994, p. 208.

³⁵⁶ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, possessória e usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982, 19-20.

³⁵⁷ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994, p. 208.

composse a utilização se faz pelo possuidor direto. Os compossuidores exercerão seus direitos de forma a não prejudicar igual direito dos demais, ressalvando-se o direito aos interditos, assegurado aos compossuidores entre si (RT 489/94, 473/66, 469/202, citado por Arnaldo Rizzardo, *Direito das coisas*, p. 38) e em relação a terceiros. A coisa comum tem seu uso efetivado de forma que um compossuidor não interfira no exercício de iguais faculdades por parte dos demais, ou de qualquer deles (Marco Aurélio S. Viana, *Das ações possessórias* cit., p. 35). A composses cessa pela divisão da coisa comum, amigavelmente ou em juízo, forma tradicional de se pôr fim à indivisão, ou pela posse exclusiva sobre parte da coisa, com exclusão dos demais compossuidores.³⁵⁸

Joel Dias Figueira Júnior ainda traz uma subespécie da composses tradicional, denominada composses edilícia. Nela, os poderes dominiais são exercidos, ora com exclusividade por um único possuidor, ora em regime de composses, visto que no condomínio edilício são combinados o exercício do direito da propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma e o condomínio indivisível sobre as partes comuns (posse direta e/ou indireta e composses da parte *pro indiviso*). Logo, é um instituto de natureza eclética, por mesclar ambos os conceitos.³⁵⁹

Veja, portanto, que a composses não se enquadra na finalidade da multipropriedade, que consiste no uso e gozo exclusivo da totalidade do imóvel, exercido de forma cíclica pelos titulares do direito de multipropriedade. O conceito híbrido de “composses edilícia” é o que mais se aproxima da situação jurídica da multipropriedade imobiliária, porém, mesmo assim, não corresponde ao modo de exercício do fracionamento temporal.

O fracionamento temporal do imóvel-base permite o uso exclusivo da totalidade do imóvel, ou seja, não há frações espaciais ou temporais de uso comum na multipropriedade, ressalvadas as eventuais áreas de uso comum do condomínio edilício do qual faz parte a unidade autônoma do imóvel-base da multipropriedade.

Sem aprofundar muito ao tema, muito antes da Lei 13.777/2018 introduzir o condomínio em multipropriedade no Código Civil, Joel Dias Figueira Júnior designou a “posse periódica” como a posse decorrente da multipropriedade ou propriedade periódica.³⁶⁰ Neste estudo, concorda-se em parte com o autor.

Nas espécies de multipropriedade que são instituídas contratualmente ou quando da constituição da multipropriedade imobiliária pela modalidade de condomínio ordinário ou

³⁵⁸ FULGÊNCIO, Tito. *Da posse e das ações possessórias: teoria legal – prática*. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 46.

³⁵⁹ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994, p. 207.

³⁶⁰ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994, p. 207.

edifício, de fato há um acordo entre os titulares do direito de multipropriedade, que pode ser estipulado em pacto adjeto no primeiro caso, e convenção de condomínio ou regime interno no segundo, onde será disposto todo o regramento que diz respeito ao fracionamento temporal, modo de exercício, e direitos e obrigações dos multiproprietários.

No condomínio em multipropriedade previsto no Código Civil, o titular da multipropriedade é titular de um direito de propriedade limitado — quanto ao uso e gozo — na sua fração de tempo, autônomo e individualizado. Não há fracionamento físico, mas o fracionamento temporal do imóvel. Desse direito de propriedade, decorrem os direitos dominiais de usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem injustamente a detenha.

Importante reforçar que o titular do direito de multipropriedade exerce o seu direito de propriedade unicamente sobre a fração temporal que lhe corresponde, não havendo qualquer ingerência sobre a fração de tempo dos outros titulares, pois não há copropriedade ou comosse.

Também não há desdobramento da posse, diante dos seguintes motivos: a) o titular do direito de multipropriedade é proprietário da fração que lhe corresponde, assim exerce os poderes dominiais de uso e gozo de forma única e exclusiva durante o período previamente estipulado, enquanto os outros poderes dominiais permanecem incólumes; e b) diferente da multipropriedade atípica, constituída mediante a convenção de condomínio ou regime interno, instrumentos que ditam o fracionamento das unidades temporais, no condomínio em multipropriedade do Código Civil a multipropriedade é instituída “por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo” (art. 1.358-F do Código Civil).

Com a instituição do condomínio em multipropriedade, as frações de tempo são descritas e individualizadas em matrículas autônomas, criando verdadeiros imóveis virtuais ou abstratos, independente do espaço físico da coisa, pois não há fracionamento espacial. O multiproprietário possui relação jurídica direta apenas com àquela unidade da qual é titular do direito de multipropriedade.

Ou seja, para que ocorra o desdobramento da posse, é imprescindível que haja um ato jurídico entre os multiproprietários que constitua um direito real ou obrigacional, o que não há no condomínio em multipropriedade. As cláusulas da convenção de condomínio possuem outra finalidade, que não é essa, conforme indica o art. 1.358-G do Código Civil.

A partir dessas premissas, conclui-se que o titular do direito de multipropriedade figura como possuidor e exerce posse única e exclusiva apenas sobre a fração de tempo devidamente descrita e individualizada no instrumento de instituição do condomínio em multipropriedade. Quanto aos períodos que não correspondem a sua fração de uso e gozo, trata-se ficticiamente de outros imóveis — outros direitos de propriedade incidentes sobre as respectivas unidades de tempo —, e seus titulares são terceiros, com os quais não possui qualquer relação jurídica direta.

Veja que há uma verdadeira abstração do conceito de imóvel, conforme ensina Carlos Eduardo de Oliveira:

O conceito de imóvel não se confunde mais apenas com uma coisa física (solo, construções e unidades de condomínios edilícios), mas também abrange um período do ano sobre essa coisa (unidade periódica). Aliás, a abstração do conceito de imóvel é mais antiga, do que dá exemplo a admissão dos imóveis por determinação legal (o direito à sucessão aberta e os direitos reais sobre imóveis com as respectivas ações, na forma do art. 80 do CC). Estamos a avançar para uma abstração conectando o imóvel físico a um período de tempo.

A unidade periódica é um parcelamento temporal do imóvel-base, que é um imóvel por natureza ou por acessão (art. 79, CC). Daí decorre que, dentro da classificação tradicional de bens imóveis, a unidade periódica terá a mesma natureza do imóvel-base: bem imóvel por natureza ou por acessão.

A unidade periódica é um imóvel autônomo, objeto de um direito real de propriedade por parte do respectivo condômino multiproprietário. É, pois, objeto de direito real sobre coisa própria.³⁶¹

Portanto, o titular do direito de multipropriedade tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado, caso as referidas moléstias ocorram durante o seu período de uso e gozo.

Para cada uma das moléstias da posse — esbulho, turbação e violência iminente — o Código de Processo Civil prevê uma ação possessória:

Quando o possuidor é apenas molestado na sua posse, o remédio jurídico-protetor é a ação de manutenção; quando, mais que simples turbação, a posse é esbulhada, a ação específica é a de reintegração, ou reintegratória; quando há, simplesmente, ameaça à posse, o possuidor lança mão do interdito proibitório, para evitar que a ameaça se concretize, isto é, que se transforme em violência objetiva.³⁶²

Em síntese, a ação de reintegração de posse tem a finalidade de recuperar a posse que foi perdida pelo possuidor, seja perda total ou parcial. A ação de manutenção de posse é utilizada para

³⁶¹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: < <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em: 14 mar. 2022, p. 8.

³⁶² LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, possessória e usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982, 45.

coibir a prática de atos turbativos, que são aqueles que impedem o exercício dos poderes dominiais de forma plena, afetando a tranquilidade e interferindo negativamente na finalidade socioeconômica da coisa. Por fim, o interdito proibitório é utilizado para garantir a permanência do possuidor quando ele tem justo receio de que atos de turbação ou esbulho sejam realizados no futuro.³⁶³

De igual forma, nos ensinamentos de Antônio Carlos Marcato:

Ocorrendo o *esbulho* (isto é, sendo o possuidor injustamente desapossado da coisa pelo terceiro), valer-se-á da *ação de reintegração de posse*; sofrendo *turbação* (ou seja, qualquer ato de terceiro que embarace o livre exercício de sua posse), a ação adequada será a de *manutenção de posse*; finalmente, promoverá o *interdito proibitório* quando pretenda impedir a concretização da turbação ou do esbulho.³⁶⁴

Assim, o esbulho se caracteriza como um afastamento indevido do possuidor da coisa possuída, de forma que ocorra a perda posse.³⁶⁵ No condomínio em multipropriedade, o acesso do titular da fração para o exercício do uso e gozo durante o período previamente estipulado pode ser impedido por terceiro completamente estranho, ou até mesmo por outro titular de direito de multipropriedade sobre o mesmo imóvel que lá esteja. Inclusive, é muito mais provável que o esbulho ocorra dessa forma, quando titulares de outras frações temporais se recusem a deixar o imóvel ou que extrapolem o período de uso e gozo que corresponda a sua fração de tempo.

Já a turbação, seria algum comportamento de terceiros ou outros titulares de direito da multipropriedade que cause embaraço para o exercício da posse. A turbação é caracterizada por atos externos que repercutam na coisa ou atos diretamente praticados na própria coisa, *v.g.*, abertura de buracos e valas que dificultem o acesso ao imóvel, extração de frutos ou madeira *etc.*³⁶⁶

Exemplificativamente, na multipropriedade, pode ser considerado turbação, quando as instalações, equipamentos ou mobiliário, necessários para o pleno uso e gozo do imóvel objeto da multipropriedade, sofram depreciação que foge a normalidade do uso ou até mesmo estejam sendo furtados. Por consequência, o uso e gozo pleno da coisa restará prejudicada.

³⁶³ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994, 276-277.

³⁶⁴ MARCATO, Antonio Carlos. *Procedimentos especiais*, 17ª ed., Rio de Janeiro: Atlas, 2017, p. 95.

³⁶⁵ AQUINO. Álvaro Antônio Sagulo Borges de. *A posse e seus efeitos*. São Paulo: Atlas, 2000, p. 100.

³⁶⁶ AQUINO. Álvaro Antônio Sagulo Borges de. *A posse e seus efeitos*. São Paulo: Atlas, 2000, p. 100.

Por fim, quanto ao direito de ser segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado, resta esclarecer que não se trata de perigo imediato de sofrer turbação ou esbulho, bastando que seja futuro:

Esse *futuro* foi chamado pelo legislador de *iminente*. Tendo em vista as particularidades e filigranas que envolvem as diversas situações de fato, comumente complexas, não se pode interpretar de maneira literal *iminente* como *imediato*. Assim, deve-se considerar que se pretendeu o não-rompimento do liame temporal em relação ao interesse do possuidor, razão por que não há se falar num futuro longínquo ou remoto, mas também não precisa ser breve ou imediato – basta que seja próximo.³⁶⁷

Como o interdito proibitório pressupõe a ameaça iminente, qualquer um dos titulares dos direitos de multipropriedade sobre o imóvel é legitimado ativo para propor a tutela interdital. Apenas a ocorrência de turbação e esbulho no período de uso e gozo de outro titular do direito de multipropriedade sobre o imóvel, resta caracterizado o justo receio de ser molestado durante o seu período de fruição. Assim, diante das peculiaridades da multipropriedade, vê-se o interdito proibitório como o instrumento mais adequado para proteção da posse periódica.

Para a propositura das ações de reintegração e manutenção de posse, devem ser comprovados: a) posse atual; b) esbulho ou turbação praticados pelo réu; c) data do esbulho e turbação; d) continuação da posse por parte do autor no caso de manutenção e perda da posse no caso de reintegração.

Observa-se a problemática quanto ao primeiro e último requisito, pois é necessário que o multiproprietário comprove documentalmente ou por testemunhas que no momento do esbulho ou turbação ele estava na posse da coisa ou direito, e, ainda, que comprove que se manteve na posse, embora turbada, ou que a perdeu.³⁶⁸

Considerando que cada fração de tempo será estabelecida em no mínimo 7 dias (§1º do art. 1.358-E), logo, sobre cada imóvel podem existir cinquenta e dois direitos de multipropriedade. Assim, tratando-se de posse periódica, que é exercida somente na fração de tempo correspondente ao direito do titular da multipropriedade, a dinâmica da titularidade da posse e conseqüentemente da legitimidade ativa *ad causam* é volátil. Assim, o preenchimento dos requisitos dos da posse atual e continuidade da posse, são de difícil ou impossível comprovação.

³⁶⁷ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994, p. 277-278.

³⁶⁸ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, possessória e usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982, p. 50-51.

Dito isso, o caráter cíclico da posse torna a fungibilidade das ações possessórias um instrumento indispensável para a efetividade da tutela interdita na multipropriedade:

Cumpra notar, porém, que o simples engano na propositura de uma ação por outra não prejudica inapelavelmente o autor, porquanto o Código processual [de 1973], no artigo 920, dispõe que “a propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela, cujos requisitos estejam provados”. Assim, por exemplo, se o autor ajuízo uma ação de reintegração, mas se, a final, ficar provado que não houve realmente esbulho, mas simples turbação, o juiz, ao decidir, deferirá a manutenção e não a reintegração, desde que os requisitos legais configurantes da turbação estejam devidamente provados, e, provados esses, o juiz tem liberdade para retificar, na sentença, o caráter ou a espécie da proteção adequada.³⁶⁹

Nesse mesmo sentido, sobre a fungibilidade das ações possessórias, explica Antônio Carlos Marcato:

A fungibilidade das ações possessórias, contemplada no art. 554 do CPC, significa a possibilidade, conferida ao juiz, de conhecer e decidir *pedido diverso* daquele originalmente formulado pelo autor, concedendo-lhe a tutela legal correspondente àquela cujos requisitos estejam provados.

[...]

Essa fungibilidade é justificável, pois o autor pleiteia junto ao órgão jurisdicional a tutela possessória pertinente e idônea, sendo irrelevante, portanto, demonstrada a ofensa à sua posse, tenha ele originalmente requerido tutela diversa daquela adequada à solução da injusta situação criada pelo réu; o que reclama, em suma, é uma *tutela jurisdicional adequada à proteção de sua posse*, independentemente da natureza da ofensa sofrida.³⁷⁰

Portanto, por mais que, em tese, seja um impeditivo para os titulares do direito da multipropriedade ajuízem ações possessórias com fundamento em turbação ou esbulho, que se manifestam e cessam conformem transcorre o período correspondente a fração temporal, a fungibilidade permite que o juiz conceda pedido diverso daquele originalmente formulado na petição inicial e conceda a proteção adequada à moléstia identificada no momento.

De outro modo, pode-se defender que a posse periódica do direito propriedade constituído a partir do condomínio em multipropriedade pressupõe a posse exclusiva do seu titular de forma permanente, porém limitada quanto aos poderes dominiais de uso e gozo, que são exercidas apenas no período respectivo a fração temporal. Conforme foi explicado, a unidade periódica constitui por si uma abstração do próprio imóvel e se caracteriza como um bem, tal como o imóvel-base. A limitação dos poderes dominiais é a finalidade e natureza da multipropriedade, assim, a posse sempre seria atual e contínua.

³⁶⁹ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, possessória e usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982, p. 51.

³⁷⁰ MARCATO, Antonio Carlos. *Procedimentos especiais*, 17ª ed., Rio de Janeiro: Atlas, 2017, p. 96.

Portanto, quanto ao titular do direito de multiproprietário, conclui-se que — desde que ele tenha a posse — ele será legitimado ativo para proteger a posse da sua respectiva fração temporal contra qualquer um, seja terceiro ou outro titular da multipropriedade sobre o mesmo imóvel, que o impeça ou atrapalhe o pleno uso e gozo do imóvel. Será legitimado passivo, o réu que praticar esbulho, turbação ou ameaçar o uso e gozo do imóvel pelo titular do direito de multipropriedade, sejam terceiros, outro titular do direito de multipropriedade ou até mesmo o administrador do imóvel, caso ele impeça ilegalmente o acesso do imóvel pelo multiproprietário.

Quanto ao administrador do imóvel, situação delicada quanto a legitimidade ativa da multipropriedade está na impossibilidade do detentor ou fâmulo da posse propor ação possessória, pois geralmente aquele é um funcionário que exerce a posse em seu nome, em contato físico por permissão ou tolerância do possuidor.³⁷¹

O Código Civil indica um sujeito responsável pela administração do imóvel objeto da multipropriedade, suas instalações, equipamentos e mobiliário (art. 1.358-M). Cabe ao administrador do imóvel: coordenar a utilização do imóvel pelos titulares do direito da multipropriedade (§ 1º, incisos I e II do art. 1.358-M); manter, conservar e promover a limpeza do imóvel (§ 1º, inciso III do art. 1.358-M); trocar ou substituir instalações, equipamentos ou mobiliário (§ 1º, inciso IV do art. 1.358-M), inclusive com poder de determinar a necessidade e elaborar orçamentos necessários para a troca ou substituição (§ 1º, inciso IV, alíneas “a” e “b” do art. 1.358-M do CC), que serão submetidos para aprovação dos condôminos (§ 1º, inciso IV, alínea “c” do art. 1.358-M); e elaborar orçamento anual, cobrança das quotas condominiais e pagamento das despesas comuns (§ 1º, inciso V, VI, VII do art. 1.358-M).

O condomínio em multipropriedade é uma massa patrimonial despersonalizada e necessita de que alguém a represente. Em virtude dos poderes atribuídos ao administrador, observa-se que ele atua como verdadeiro representante do condomínio em multipropriedade nas relações jurídicas, com poderes para contratar e agir para preservar o melhor interesse dos titulares do direito de multipropriedade.

Primeiramente, questiona-se se o administrador poderia ocupar o polo ativo da relação processual em ações que buscam proteger os interesses dos titulares da multipropriedade. A

³⁷¹ MONTENEGRO FILHO, Misael. *Ações possessórias: postulação, defesa do réu, desenvolvimento da demanda possessória*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2008, p. 26.

resposta é negativa. Parece mais acertado que o condomínio, representado pelo administrador, figure no polo ativo das relações jurídicas processuais, com o objetivo de evitar a deterioração do imóvel e assegurar o pleno uso e gozo das frações de tempo pelos titulares do direito de multipropriedade.

A título de exemplo, caso um dos titulares da multipropriedade se recuse a desocupar o imóvel após o seu período de uso e gozo (inciso VIII do art. 1.358-J), além da possibilidade de fixação de multa pelo descumprimento do dever de desocupação (§1º do art. 1.358-J), o condomínio da multipropriedade representado pelo administrador poderia ajuizar uma ação possessória para reintegrar a posse do imóvel, assegurando, assim, o pleno uso e gozo da propriedade pelos outros titulares do direito da multipropriedade. Frisa-se que o condomínio da multipropriedade age para proteger o interesse de todos.

Mesmo assim, ainda não resta claro se o administrador, por meio do condomínio em multipropriedade age como um mero fãmulu da posse. Caso assim seja, a ação possessória proposta pelo condomínio em multipropriedade seria extinta sem julgamento de mérito, devido a ilegitimidade ativa *ad causam*:

No campo estreito da ação possessória, a ilegitimidade pode ser evidenciada quando a demanda é proposta por funcionário do possuidor, que se encontrava no bem por determinação do verdadeiro legitimado para o ingresso da demanda. Noutro dizer, perceba que a coisa objeto do litígio pertencia a determinado possuidor, tendo este nomeado funcionário para protegê-la, na tentativa de evitar a ocorrência de invasões. Não obstante o cuidado, a coisa é esbulhada, gerado a possibilidade do ingresso da ação possessória.³⁷²

Porém, veja que além do seu capítulo que rege o condomínio em multipropriedade, aplica-se de forma supletiva e subsidiária as demais disposições do Código Civil e das Leis nºs 4.591/1964 e 8.078/1990.

Considerando que o administrador age como um verdadeiro síndico, aplica-se à multipropriedade o inciso II do *caput* do art. 1.348 do Código Civil, o qual atribui ao síndico o dever de representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. A referida legitimidade é corroborada pelo inciso XI do *caput* do art. 75 do Código de Processo Civil.³⁷³

³⁷² MONTENEGRO FILHO, Misael. *Ações possessórias: postulação, defesa do réu, desenvolvimento da demanda possessória*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2008, p. 130.

³⁷³ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; BAIÔCCO, Julia De Carli. A legitimidade *ad causam* para os interditos possessórios contra moléstias da posse praticadas no sistema time-sharing. *Revista Meritum*, v.15, n.3, p. 52-72, set./dez. 2020, p. 62.

Ressalta-se que o condomínio, representado pelo administrador defende o interesse do condomínio em multipropriedade devido à um permissivo legal, e não age em nome de nenhum dos titulares da multipropriedade, por mais que haja repercussão na esfera jurídica de todos.

À guisa de conclusão quanto a legitimidade ativa *ad causam* do administrador, portanto, o condomínio em multipropriedade representado pelo administrador poderá figurar no polo das ações, com o fim de proteger os interesses do condomínio e dos titulares do direito de multipropriedade, na forma do inciso XI do *caput* do art. 75 do Código de Processo Civil.

Outro aspecto importante da tutela interdital para o condomínio em multipropriedade é a possibilidade de cumulação de pedidos, principalmente no que diz respeito as perdas e danos. Conforme ensina Antônio Carlos Marcato:

No juízo possessório é possível ao autor cumular, à demanda possessória (manutenção, reintegração ou interdito proibitório), também os pedidos de *condenação do réu em perdas e danos e de indenização dos frutos*; também poderá requerer a imposição de medidas tendentes quer a evitar nova turbação ou esbulho, quer a dar efetividade à tutela provisória ou final (CPC, art. 555).³⁷⁴

Vê-se na possibilidade de cumulação de pedidos a finalidade de economia processual, uma vez que se fosse vedada, além do aumento considerável de despesas processuais, poderia acarretar situações de prejudicialidade entre os pedidos e julgamentos contraditórios. Conforme explica Álvaro Antônio Sagulo Borges de Aquino, para que seja possível a cumulação de pedidos, é necessário que eles estejam vinculados à moléstia que serviu de fundamento à ação.³⁷⁵

Ressalta ainda o autor que a lei processual utiliza a expressão danos, não restringindo se material ou moral. Dessa forma, o autor poderia pleitear em face do réu indenização por danos materiais e morais.³⁷⁶

Na multipropriedade a ocorrência das perdas e danos se manifesta quando o titular do direito de multipropriedade esteja impedido de exercer o pleno uso e gozo da sua fração temporal. O preço da estadia é facilmente definido nos imóveis objeto de multipropriedade, principalmente por serem imóveis que em sua grande maioria estão localizados em locais de veraneio, e, muitas das vezes, estejam submetidos ao regime de *pool* hoteleiro.

³⁷⁴ MARCATO, Antônio Carlos. *Procedimentos especiais*, 17ª ed., Rio de Janeiro: Atlas, 2017, p. 97.

³⁷⁵ AQUINO. Álvaro Antônio Sagulo Borges de. *A posse e seus efeitos*. São Paulo: Atlas, 2000, p. 143-144.

³⁷⁶ AQUINO. Álvaro Antônio Sagulo Borges de. *A posse e seus efeitos*. São Paulo: Atlas, 2000, p. 145.

Assim, ao impedir que o multiproprietário utilize do imóvel na sua respectiva fração temporal ou ofereça onerosamente para que outra pessoa se hospede em seu lugar, caracteriza dano emergente ou lucros cessantes, respectivamente.

Por sua vez, o dano moral, apesar de maior dificuldade para fazer prova, pode ser presumido diante da expectativa criada pelo titular do direito de multipropriedade que espera um longo período do ano para que possa usar ou gozar exclusivamente do imóvel objeto da multipropriedade.

3.4. AÇÕES PETITÓRIAS

Conforme visto, o direito de invocar os interditos possessórios decorre da posse, sendo de uso exclusivo do possuidor e não requer títulos para a sua demonstração. De outra forma, para a tutela jurisdicional da propriedade ou outros direitos dela decorrentes, é imprescindível a exibição do título que a ela corresponda.

Enquanto o *jus possessionis* consiste na situação jurídica da posse independente da sua causa, designa-se *jus possidendi*, a posse decorrente de uma relação jurídica preexistente, própria do direito de propriedade e outros direitos reais dela decorrentes, *v.g.*, usufruto e enfiteuse, ou decorrente de negócios jurídicos de natureza pessoal, *v.g.*, locação e comodato. Por consequência, no juízo petitário, discute-se as razões e circunstâncias que dão causa à posse.³⁷⁷

Assim, diferencia-se o juízo petitário do juízo possessório: a) o primeiro é o juízo da prova da propriedade, bem como de outros direitos dela decorrentes. Sem a apresentação do título que lhe deu origem, o juiz deve indeferir liminarmente a petição inicial; b) o juízo possessório dispensa a exibição do título, pois a posse é comprovada pelo próprio fato.³⁷⁸

Dessa forma, ações que tenham como objeto o mesmo imóvel, podem coexistir nos respectivos juízos possessório e petitário sem qualquer prejudicialidade. Nos ensinamentos de Rudolf Von Ihering:

A diferença do possessório e do **petitorio** repousa na aplicação rigorosa dessa regra (*interdicta possessória e petitorium judicium*). Naquele só se trata de questão de *posse*; neste, trata-se exclusivamente da questão de *direito*, pelo que se depreende, falando a linguagem da prática, que a decisão do possessório não *prejulga* a do

³⁷⁷ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Juízo possessório e juízo dominial. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 50, p. 207-228, jan./jun. 2001, p. 210-211.

³⁷⁸ AQUINO. Álvaro Antônio Sagulo Borges de. *A posse e seus efeitos*. São Paulo: Atlas, 2000, 99-100.

petitório, isto é, que a parte que foi vencida no primeiro pode ainda triunfar no segundo e vice-versa.³⁷⁹

À vista disso, correto afirmar que as ações petitórias se fundamentam no direito, que pode ser extraído do direito real de propriedade, outros direitos reais ou direitos de natureza jurídica pessoal, enquanto a posse advém do fato.³⁸⁰

Importante esclarecer que o proprietário da coisa é quem tem o *jus possidendi*, mas em algumas circunstâncias não tem o *jus possessionis*, de forma que a tutela interdital não lhe seja concedida. De forma contrária, quem tem o *jus possessionis* não pode impedir o uso da ação petitória para que se obrigue a restituir a coisa possuída.³⁸¹ Nesse sentido mesmo sentido, exemplifica José de Alencar:

Outro exemplo mais frisante oferece o posseiro justo. Este não só é restituído na posse da coisa que lhe foi usurpada e tem acção contra o usurpador e seus sucessores, mais exclue o proprio senhor legitimo si este por qualquer circumstancia não puder provar melhor a posse, embora exhiba logo titulo incontestável de dominio. O posseiro continua a possuir até que se decida a acção reivindicatoria.

O direito de posse é aqui tão poderoso que resiste ao proprio dominio o *jus in re*, o direito por excellencia; não tem, é certo, a força de invalidal-o, mas invalida-lhe os effectos, retendo o objecto na mão do simples posseiro.³⁸²

Outrossim, o que determina o carácter possessório ou petitório da ação não é apenas o pedido — de uma forma ou de outra, ambas ações têm como pedido entregar a posse ao titular do direito —, mas sim a *causa petendi*. Como já visto, o Código de Processo Civil prevê ações típicas para a tutela interdital — além do procedimento especial da ação possessória de força nova —, de forma que a inadequação do instrumento processual enseja na extinção do processo sem resolução do mérito, em virtude da ausência do interesse de agir do autor.

Para a tutela interdital o Código de Processo Civil indica três ações cabíveis (ação de manutenção de posse, ação de reintegração de posse e interdito proibitório). De outra forma, são consideradas ações petitórias a ação de reivindicação, ação de usucapião, ação publiciana, ação de imissão na posse, ação demarcatória, entre outras.

Assim como a propriedade é o direito real por excelência, a ação de reivindicação pode ser considerada a ação petitória por excelência, caracterizando-se por ser a ação do proprietário que

³⁷⁹ IHERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004, p. 26.

³⁸⁰ SENE, Ludmilo; TAWFEIQ, Reshad. *Apontamentos sobre a ação de imissão na posse: aspectos fundamentais de existência e hipóteses de cabimento*. In: CAZZARO, Kleber (Org.). *Reflexões teóricas sobre direito material e processual*. Blumenau: Legere/Nova Letra, 2014, p. 365.

³⁸¹ RIBAS, Antônio Joaquim. *Da posse e das ações possessórias*. Rio de Janeiro: H. Laemmert & C., 1883, p. 8.

³⁸² ALENCAR, José de. *A propriedade*. Brasília: Senado Federal, 2004, p. 159-160.

não tem posse contra o possuidor que não é proprietário, na qual é reivindicada que se retire a coisa do réu e entregue ao autor.³⁸³ Considerando os poderes dominiais de usar, gozar, dispor e reivindicar, seu fundamento está no art. 1.228 do Código Civil. É o direito de possuir a coisa de que é titular. Segundo Nelson Nery Junior:

A reivindicatória (rei vindicatio) é uma ação de domínio (Eigentumsklage), que protege o proprietário, resolvendo o conflito existente entre o proprietário não possuidor e o não proprietário (injustamente) possuidor (conflito entre propriedade e posse), fazendo valer o direito do proprietário não possuidor diante não proprietário possuidor (possuidor ilegítimo), com a restituição da coisa (res). Se o possuidor é, também, proprietário – como no caso sob exame –, não pode ser demandado por pretensão reivindicatória.

A ação reivindicatória é, assim, o “meio adequado para o titular do direito real reaver a coisa que está indevidamente em poder de outrem”, como corolário do direito de sequela (ubi rem meam invenio ibi vindico). A rei vindicatio é, portanto, a ação do proprietário e a principal actio na defesa do direito de propriedade.³⁸⁴

Na ação reivindicatória é requisito indispensável para o preenchimento das condições da ação a apresentação da certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que o domínio é o principal requisito para a propositura da ação reivindicatória.^{385,386} Isso, pois, o polo ativo da ação só pode ser ocupado por quem afirma ser titular do domínio da coisa e a adequação da ação está intrinsecamente ligada a qualidade de quem se afirmar dono da coisa. Preenche o polo passivo o réu que detém a coisa injustamente — posse exercida sem título oponível ao proprietário —.³⁸⁷

Trazendo essa premissa para a realidade do condomínio em multipropriedade, cada fração de tempo do imóvel será descrita e individualizada em matrícula autônoma na respectiva serventia registral, na forma do § 10º do art. 176 da Lei Registros Públicos. Sendo assim, o autor e multiproprietário deve instruir a petição inicial da ação reivindicatória com a certidão de matrícula do imóvel, documento que faz prova da titularidade dominial sobre a fração de tempo.

³⁸³ MUSCARI, Marco Antônio Botto. Ação reivindicatória. *Revista de Processo*, v. 88, p. 252-258, out./dez. 1997, p. 252.

³⁸⁴ NERY JUNIOR, Nelson. Ação reivindicatória: conceito, pressupostos e documentos essenciais. *Soluções Práticas de Direito*. v. 8, p. 145-170, set. 2014, p. 148.

³⁸⁵ MUSCARI, Marco Antônio Botto. Ação reivindicatória. *Revista de Processo*, v. 88, p. 252-258, out./dez. 1997, p. 253.

³⁸⁶ NERY JUNIOR, Nelson. Ação reivindicatória: conceito, pressupostos e documentos essenciais. *Soluções Práticas de Direito*. v. 8, p. 145-170, set. 2014, p. 150.

³⁸⁷ MUSCARI, Marco Antônio Botto. Ação Reivindicatória. *Revista de Processo*, v. 88, p. 252-258, out./dez. 1997, p. 254.

Questiona-se sobre a necessidade de composição de litisconsórcio ativo necessário entre os cônjuges na ação reivindicatória, bem como nas outras ações petitórias, que tenham como objeto a multipropriedade.

Pois bem, o litisconsórcio necessário previsto no art. 114 do Código de Processo Civil consiste na exigência do comparecimento de todas as partes essenciais para o desenvolvimento regular do processo, de forma que a decisão de mérito seja eficaz. Ou seja, devem comparecer no processo para exercer o contraditório todos aqueles que estejam na esfera jurídica do objeto da ação, uma vez que serão diretamente afetados pelas decisões que dele advirem.³⁸⁸

Considerando que versam sobre direito real imobiliário, nas ações petitórias que tenha como objeto o imóvel do condomínio em multipropriedade, o que se observa é a obrigatoriedade da formação de litisconsórcio necessário ou autorização entre os cônjuges, diferentemente das ações possessórias, que a referida obrigação ocorre apenas no caso de comosse ou atos praticados por ambos,³⁸⁹ na forma do inciso I do §1º e §2º do art. 73 do Código de Processo Civil.

Quanto as demais ações petitórias indicadas como exemplo, faz-se necessário diferenciá-las, mesmo que brevemente, por mais que não tenham maiores problemas criados pela peculiaridade do uso e gozo periódico do imóvel — ao contrário das ações possessórias —, uma vez que a discussão sobre a titularidade do dominial independe da natureza cíclica do direito de multipropriedade.

A ação de usucapião trabalhada anteriormente é considerada ação petitória, tendo em vista que o seu objeto é o reconhecimento do domínio, enquanto na ação demarcatória existe uma situação de incerteza no que diz respeito a descrição e individualização sobre a coisa que se têm domínio.

Faz-se uso da ação publiciana quando o pretense titular de direito da propriedade do imóvel necessita reivindicá-la, porém não é titular do domínio na forma da lei, vide *caput* do art. 1.245 do Código Civil — “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis” —, de forma que está impedido de utilizar a ação

³⁸⁸ SIQUEIRA, Thiago Ferreira; RODRIGUES, Marcelo Abelha. Do litisconsórcio (arts. 113 a 118). In: José Rogério Cruz e Tucci; Manoel Caetano Ferreira Filho; Ricardo de Carvalho Aprigliano; Rogéria Fagundes Dotti; Sandro Gilbert Martins. (Org.). Código de Processo Civil Anotado. São Paulo: AASP, 2015, v. 1, p. 195-205, p. 199.

³⁸⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 21ª ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 214.

reivindicatória. É o caso do promitente comprador³⁹⁰ ou do usucapiente que não tenha sido declarada a aquisição da propriedade pela usucapião.

Já a imissão na posse, apesar do nome, não se trata de ação possessória. Enquanto a ação possessória pressupõe uma lesão da posse do possuidor, o que se pleiteia na ação de imissão é o ingresso na posse, pois o sujeito tem direito à posse. Logo, percebe-se que se discute o *jus possidendi* e não o *jus possessionis*. Diferente da reivindicatória que é fundamentada no domínio, o *jus possidendi* da ação de imissão na posse pode decorrer de negócios jurídicos ou direitos reais que garantam o direito à posse, como por exemplo: enfiteuse, usufruto, promessa de compra e venda etc. Além disso, na imissão na posse se busca adquirir a posse, enquanto na reivindicatória resta caracterizada a perda da posse de quem a tinha.³⁹¹

3.5. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA E AÇÃO DE DANO INFECTO

Apesar das ações de dano infecto e nunciação de obra nova tratarem sobre causas de pedir diversas, optou-se por uni-las em um único subcapítulo devido a sua proximidade no diz respeito a problemática envolvendo a multipropriedade. A partir do momento que ambas têm como objeto o imóvel em multipropriedade, questiona-se como se aplicam caso ocorram atos lesivos entre os multiproprietários e qual a posição jurídica do administrador.

O fundamento do direito substantivo da ação de nunciação de obra nova se encontra no art. 1.299 do Código Civil: “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”. Logo, os limites do direito de construir do proprietário está nos direitos de vizinhança, os quais impedem construções nocivas e ilegais.³⁹²

³⁹⁰ HAJEL, Viviane Alessandra Grego. Compromisso de compra e venda: registro imobiliário e seus efeitos. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 81, p. 185-214, jul./dez. 2016, p. 196.

³⁹¹ SENE, Ludmilo; TAWFEIQ, Reshad. *Apontamentos sobre a ação de imissão na posse: aspectos fundamentais de existência e hipóteses de cabimento*. In: Reflexões teóricas sobre direito material e processual. Coord. CAZZARO, Kleber. Blumenau: Legere/Nova Letra, 2014, p. 360.

³⁹² ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 9.

Segundo Hely Lopes Meirelles, desde quando existem direitos e restrições de vizinhança, existem ações que lhe correspondam, de modo a impedir e reparar eventuais lesões ao patrimônio dos vizinhos. Para cada ofensa ou ameaça de ofensa há uma ação correlata.³⁹³

O procedimento especial da nunciação de obra nova era previsto no art. 934 e seguintes do Código de Processo Civil de 1973, e não encontra correspondente no Código de Processo Civil de 2015, assim, tramita no procedimento ordinário.

O inciso I do *caput* do art. 934 do Código revogado assim dispunha: “Compete esta ação: I - ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado”.

Assim, entende-se que a ação de nunciação de obra nova tem a finalidade de impedir o prosseguimento de construção prejudicial ao vizinho, sendo prejuízo, toda e qualquer lesão ao prédio vizinho e seus moradores (*v.g.*, luz, insolação, danos estruturais etc).

Se enquadra na definição de prejuízo, atos lesivos que retirem a finalidade do imóvel, *v.g.*, construção de muro que impede a passagem do sol para a piscina do vizinho. Para isso, é imprescindível que a obra esteja em andamento, sendo inacabada toda aquela que falem partes de sua estrutura e não apenas pintura e acabamentos.³⁹⁴

Caso a obra tenha sido concluída, deve ser extinta sem o julgamento de mérito, em virtude da ausência de interesse processual. Faltaria adequação entre a ação e o direito substantivo tutelado.³⁹⁵ Essencialmente, a pretensão é obstar a construção prejudicial ao imóvel do autor.³⁹⁶ Se a obra prejudicial tiver sido concluída, deve-se propor ação demolitória.³⁹⁷

Ainda, deve ser considerado imóvel vizinho, todos aqueles que estejam em distância suficiente para serem afetados, *v.g.*, escavação realizada em lote distante, causando rachaduras na

³⁹³ MEIRELLES, Hely Lopes. Ações de vizinhança. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 2, p. 9-29, jul./dez. 1978, p. 9.

³⁹⁴ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir: condomínio particular, *Revista dos Tribunais*, v. 690, p. 26-28, abr. 1993, p. 28.

³⁹⁵ NERY, Rosa Maria Barreto Borriello de Andrade. Ação de nunciação de obra nova - legitimidade passiva dono da obra – ação de nunciação de obra nova – conceito de “obra nova”. *Revista de Processo*, v. 41, p. 249-254, jan./mar. 1986, p. 251-252.

³⁹⁶ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 10.

³⁹⁷ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir: condomínio particular, *Revista dos Tribunais*, v. 690, p. 26-28, abr. 1993, p. 28.

quadra.³⁹⁸ Por esse raciocínio, todo imóvel no raio de afetação da construção pode ser objeto de proteção da ação de nunciação de obra nova, não se limitando aos imóveis confinantes.

Segundo Araken de Assis, considerando que a finalidade é evitar e/ou reparar o dano causado no imóvel vizinho, o bem jurídico não é a posse, e por esse motivo, não se trata de remédio possessório.³⁹⁹ Inclusive, essa característica implica na desnecessidade de vênias conjugal ou litisconsórcio ativo para a propositura da ação.⁴⁰⁰

Nessa toada, para a correta análise dos aspectos processuais da ação nunciação de obra nova que tenha como objeto a multipropriedade, é imprescindível identificar a sua natureza jurídica.

Para Rosa Nery, ação de nunciação de obra nova tem natureza pessoal, dessa forma o legitimado passivo da ação é o dono da obra e não necessariamente o proprietário do edifício. É o caso do comodatário ou do locador, por exemplo.⁴⁰¹

Nos ensinamentos de Hely Lopes Meirelles, isso se dá, pois os direitos de vizinhança são normas gerais de obrigações de natureza pessoal:

As restrições individuais de vizinhança objetivam condições de interesse particular dos contratantes e sujeitam-se às normas gerais das obrigações de natureza pessoal, firmadas civilmente pelas partes. As restrições gerais de vizinhança, impõem requisitos de interesse comum do bairro, pelo que são operantes entre todos os seus moradores, beneficiários diretos de suas vantagens.⁴⁰²

Porém, quando se trata de obra no condomínio em multipropriedade, há quatro circunstâncias para ser consideradas para definir quem é o dono da obra: a) o titular do direito de multipropriedade sobre o imóvel-base é proprietário de uma fração ideal deste, além de ser proprietário de uma unidade periódica limitada pelo uso e gozo. Comparativamente, o imóvel-base está para o terreno e a unidade periódica está para a unidade autônoma do condomínio edilício⁴⁰³; b) considerando a aplicação subsidiária e supletiva das normas do condomínio edilício, incide sobre o condomínio em multipropriedade o art. 1.341 do Código Civil, o qual

³⁹⁸ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 17.

³⁹⁹ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 9-10.

⁴⁰⁰ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 16.

⁴⁰¹ NERY, Rosa Maria Barreto Borriello de Andrade. Ação de nunciação de obra nova - legitimidade passiva dono da obra – ação de nunciação de obra nova – conceito de “obra nova”. *Revista de Processo*, v. 41, p. 249-254, jan./mar. 1986, p. 250.

⁴⁰² MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir: condomínio particular, *Revista dos Tribunais*, v. 690, p. 26-28, abr. 1993, p. 26.

⁴⁰³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: < <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em: 14 mar. 2022, p. 6.

determina a necessidade de votação dos condôminos para a realização de obras; c) a responsabilidade sobre as instalações, equipamentos e mobiliário cabe ao administrador do imóvel, estando dentro das suas atribuições a manutenção, conservação, troca ou substituição, na forma do *caput* e incisos III e IV do §1º do art. 1.358-M do Código Civil; d) nas palavras de Arnaldo Rizzardo, na multipropriedade “há tantos partícipes em cada unidade quantos forem os períodos garantidos de uso. Se a ocupação de cada condômino for de uma semana por ano, naturalmente admite um total de cinquenta e dois condôminos na unidade”⁴⁰⁴.

Dessa forma, para fins de indicação do legitimado passivo *ad causam*, quem deve ser considerado o dono da obra a ser embargada? Há, em tese, 52 titulares do direito de multipropriedade. Todos devem integrar o polo passivo?

De outro modo, o responsável pela contratação e administração da obra é o administrador do condomínio em multipropriedade (alínea “a” do inciso IV do §1º do art. 1.358-M). Ele age em nome dos multiproprietários ou em nome próprio?

Primeiramente, cumpre esclarecer: quando a alínea “a” do inciso IV do §1º do art. 1.358-M dispõe que cabe ao administrador “determinar a necessidade da troca ou substituição”, o dispositivo não possui a finalidade de conceder discricionariedade para o administrador realizar reparos e benfeitorias no imóvel sem consultar os titulares da multipropriedade. Se assim fosse, seria recorrente a excessiva oneração aos titulares de unidades periódicas com gastos não planejados.

Dessa forma, todas as obras que forem realizadas no imóvel-base devem ser aprovadas pelos titulares das unidades periódicas em assembleia, na forma do art. 1.341 do Código Civil, salvo as consideradas necessárias, e as necessárias que importem em despesas excessivas que possuem caráter urgente, conforme dispõe os §§1º e 2º do art. 1.341 do Código Civil.

Assim, após a aprovação da obra pelos titulares das unidades periódicas, cabe ao administrador tomar as providências para que seja concluída e atenda os melhores interesses do condomínio em multipropriedade. Portanto, o administrador age em nome do condomínio em multipropriedade.

⁴⁰⁴ RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 77.

Na ocorrência de atos lesivos à vizinha em decorrência de obra realizada no imóvel-base da multipropriedade, é legitimado passivo o condomínio em multipropriedade, que será representado pelo administrador.

É possível também que qualquer um dos titulares do direito de multipropriedade seja legitimado passivo da ação de nunciação de obra nova, caso realize obras no imóvel. O §1º do art. 1.341 do Código Civil autoriza a realização de obras pelos condôminos apenas na hipótese de omissão do síndico — leia-se, administrador — e realização de obras necessárias.

Outrossim, segundo Araken de Assis, aplica-se ao condomínio edilício o parágrafo único do art. 1.314 do Código Civil: “Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum”. Apesar do dispositivo não falar em prejuízo provocado pela obra, a simples alteração da coisa comum se caracteriza como prejuízo.⁴⁰⁵

Por meio de raciocínio simétrico, acredita-se ser possível que o condomínio em multipropriedade possa ocupar o polo passivo da ação de nunciação de obra nova, caso realize obra sem a devida autorização da assembleia ou legal.

Quanto ao polo ativo da ação de nunciação de obra nova, é legitimado o proprietário, prova que se faz com a exibição da certidão de matrícula do imóvel, sendo estendida tal condição ao promissário comprador.⁴⁰⁶

Além do proprietário, o antigo inciso I do art. 934 do Código de Processo Civil de 1973 indica também os possuidores como legitimados ativos, incluindo-se aqui os possuidores diretos e indiretos.⁴⁰⁷ Assim, tanto o locador como o locatário podem propor ação de nunciação de obra nova, por exemplo. Conforme ensina Hely Lopes Meirelles:

Desde o Código de Processo Civil anterior [Código de Processo Civil de 1939], confirmado pelo atual [Código de Processo Civil de 1973], a ação de nunciação de obra nova pode ser usada tanto pelo proprietário exclusivo quanto pelo condômino e por qualquer ocupante legítimo do prédio lesado ou ameaçado pelas obras do vizinho, que pode ser outro particular ou mesmo o Poder Público, que é um vizinho de todos nós.⁴⁰⁸

⁴⁰⁵ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 13.

⁴⁰⁶ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 12.

⁴⁰⁷ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 12.

⁴⁰⁸ MEIRELLES, Hely Lopes. Ações de vizinhança. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 2, p. 9-29, jul./dez. 1978, p. 11.

Considerando que qualquer condômino ou possuidor possui legitimidade para obstar o ato lesivo, parece adequado também que o condomínio em multipropriedade representado pelo administrador defenda o imóvel de atos lesivos atendendo os interesses do condomínio em multipropriedade.

Contudo, nada impede que os titulares das unidades periódicas ajam em nome próprio, isoladamente ou em conjunto, tendo que vista que o inciso I do *caput* do art. 113 do Código de Processo Civil autoriza que duas ou mais pessoas possam litigar no mesmo processo, ativa ou passivamente, quando: entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide.⁴⁰⁹

Tecidas as considerações sobre a ação de nunciação de obra nova, faz-se necessário diferenciá-la da ação de dano infecto, a qual se aplica todas as observações sobre os aspectos processuais até então trabalhados neste subcapítulo.

Araken de Assis afirma que a causa de pedir da ação de dano infecto encontra sua base legal no art. 1.280 do Código Civil e consiste na ameaça de ruína em razão de vício de construção ou até mesmo deterioração do imóvel vizinho.⁴¹⁰ Porém, acredita-se que a ação de dano infecto pode ser utilizada para obstar qualquer situação causada pelo imóvel vizinho que caracterize prejuízo à segurança, sossego e saúde do imóvel do proprietário ou possuidor, na forma do art. 1.227 do Código Civil.

Silvio Salvo de Venosa esclarece que o pedido da ação de dano infecto com base no direito de vizinhança é de obrigação de fazer ou não fazer. Assim, pressupõe o dano iminente. Para o dano já ocorrido, a ação assume os contornos de uma ação cominatória, reparatória, demolitória ou de reposição ao estado anterior.⁴¹¹

3.6. PENHORA DA MULTIPROPRIEDADE E EMBARGOS DE TERCEIRO

A penhora consiste no ato pelo qual são colocados bens à disposição do juízo de execução, com a finalidade de satisfação de débito do devedor, independentemente de sua vontade. A

⁴⁰⁹ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 16.

⁴¹⁰ ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980, p. 9.

⁴¹¹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 274.

sequência de medidas que sucedem a penhora tende à expropriação definitiva do bem do devedor.⁴¹²

Encontra sua base legal no art. 831 do Código de Processo Civil, que assim prevê: “A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios”.

Ainda, importante apontar que “o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações”, conforme disciplina a art. 789, *ab initio* do Código de Processo Civil. Dessa forma, a responsabilidade patrimonial dita que a responsabilidade do devedor se atém aos bens patrimoniais incorporados ou que possam vir a integrar o seu patrimônio, excluindo-se os que não possuem valor econômico.⁴¹³

Portanto, sendo o devedor o titular do direito de multipropriedade, em tese, esse direito é penhorável para satisfação do débito executado. A multipropriedade imobiliária como objeto de penhora pode se apresentar de dois modos: a) penhora da multipropriedade constituída sobre a modalidade de condomínio *pro indiviso*, a multipropriedade atípica; b) penhora do condomínio em multipropriedade, constituído na forma do art. 1.358-F do Código Civil.

Por mais que a finalidade deste estudo seja se ocupar da segunda hipótese, é pertinente tecer breves comentários sobre a penhora da multipropriedade constituída sobre a modalidade de condomínio *pro indiviso*.

Antes da vigência do Código de Processo Civil de 2015, previa o art. 655-B do Código de Processo Civil o seguinte: “Tratando-se de penhora em bem indivisível, a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem”.

Ou seja, a intenção do legislador à época era admitir a alienação integral de bem indivisível para satisfação da execução, uma vez que a falta de procura por frações de bens indivisíveis pelos arrematantes/adjudicantes tornava a alienação judicial ineficaz. Enquanto se construía uma jurisprudência que restringia a interpretação do referido dispositivo e negava a sua aplicação a outros tipos de condomínio⁴¹⁴, havia na literatura jurídica quem defendia a

⁴¹² AZEVEDO, Luiz Carlos. *Da penhora*. São Paulo: Resenha Tributária, 1994, 119.

⁴¹³ AZEVEDO, Luiz Carlos. *Da penhora*. São Paulo: Resenha Tributária, 1994, 131.

⁴¹⁴ GAJARDONI, Fernando da Fonseca; GOMES JUNIOR, Luiz Manoel. Penhora e expropriação de bem indivisível: pela evolução da jurisprudência do STJ em prol da interpretação potencializada do art. 655-B do CPC. In: *Execução Civil e temas afins do CPC/1973 ao Novo CPC, estudos em homenagem ao professor Araken de Assis*. Coord. ALVIM, Arruda; et al. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 379-378.

possibilidade de extensão da interpretação. Segundo Fernando da Fonseca Gajardoni e Luiz Manoel Gomes Junior:

As mesmas razões que inspiraram a jurisprudência em admitir a penhora e alienação do bem indiviso, com preservação da meação do cônjuge através do produto da alienação do bem na totalidade, estão presentes nas outras situações de condomínio citadas (co-herdeiros, coproprietários; raríssimas serão as hipóteses em que o próprio credor ou terceiros se interessarão em adquirir parcela do bem indiviso, mantendo o estado de indivisão e de condomínio com pessoas absolutamente estranhas.⁴¹⁵

Porém, com a vigência do Código de Processo Civil de 2015 o legislador editou dispositivo correspondente que inclui as outras espécies de condomínio. Segundo Eduardo Henrique de Oliveira Yoshikawa, o *caput* do art. 843 não deixa dúvidas que se tratando de bem indivisível, do qual o executado não seja o único proprietário, é autorizada a penhora e posteriormente alienação do bem por inteiro para satisfação do débito, sendo resguardado o produto que cabe aos outros coproprietários.⁴¹⁶

Todavia, o autor enxerga o permissivo processual como um problema, tendo em vista que o coproprietário não se mostra constitucionalmente legítimo para que lhe recaia os efeitos de tutela executiva da qual não é devedor.⁴¹⁷

Sem adentrar nas discussões acerca da constitucionalidade do dispositivo, vê-se um problema para os titulares do direito de multipropriedade imobiliária constituída sob a modalidade de condomínio ordinário, tendo em vista a possibilidade de penhora da fração de outro multiproprietário, acarretando possível alienação integral do imóvel.

No anteriormente analisado Recurso Especial n.º 1546165/SP, o Superior Tribunal de Justiça afastou a possibilidade da penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade. No caso em julgamento, o embargante e recorrente opôs embargos de terceiro alegando ser titular de 2/52, representados por duas unidades periódicas de uma casa objeto de multipropriedade. Ou seja, o embargante era titular de 2/52 de imóvel em condomínio ordinário *pro indiviso*.

⁴¹⁵ GAJARDONI, Fernando da Fonseca; GOMES JUNIOR, Luiz Manoel. Penhora e expropriação de bem indivisível: pela evolução da jurisprudência do STJ em prol da interpretação potencializada do art. 655-B do CPC. In: *Execução Civil e temas afins do CPC/1973 ao Novo CPC, estudos em homenagem ao professor Araken de Assis*. Coord. ALVIM, Arruda; et al. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 382.

⁴¹⁶ YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. Expropriação da fração ideal pertencente a terceiro comproprietário do executado (art. 843 do CPC/2015). *Revista de Processo*, v. 291, p. 135-178, mai. 2019, p. 136.

⁴¹⁷ YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. Expropriação da fração ideal pertencente a terceiro comproprietário do executado (art. 843 do CPC/2015). *Revista de Processo*, v. 291, p. 135-178, mai. 2019, p. 140.

Contudo, o Código de Processo Civil atual ainda não estava vigente quando exarada a decisão impugnada, prolatado o acórdão recorrido ou mesmo quando interposto o Recurso Especial n.º 1546165/SP. Assim, a causa de pedir recursal se limitava a ordem processual anterior. Dessa forma, entende-se que hoje é possível a penhora da integralidade de bem em condomínio *pro indiviso*.

Não obstante, com a inclusão do condomínio em multipropriedade no Código Civil, foi eliminado o problema para a multipropriedade imobiliária constituída sob seus moldes.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira confirma que, tal como as unidades autônomas em condomínio edilício, a unidade periódica pode ser penhorada para satisfação do débito do seu titular e recai sobre o direito de propriedade sobre ela existente.⁴¹⁸

O autor faz a ressalva que o mobiliário que compõe o imóvel não podem ser objeto de penhora, tendo em vista que estão vinculadas às demais unidades periódicas de modo indivisível.⁴¹⁹ O mobiliário compõe o imóvel-base, e o imóvel-base é considerado bem comum do direito de multipropriedade.

Além disso, a unidade periódica está descrita, individualizada e registrada em matrícula autônoma do cartório de registro de imóveis e nela deverá ser averbada a penhora para todos os fins de direitos, sem qualquer prejuízo para os titulares das outras unidades periódicas.

Pois bem. Neste mesmo esteio, considerando que a penhora é um ato judicial, é natural que eventualmente esse ato de constrição atinja indevidamente patrimônio de pessoa que não é parte no processo. O instrumento processual adequado a ser utilizado por terceiro que tenha seu patrimônio indevidamente constrito por ato judicial são os embargos de terceiro.

Os embargos de terceiro é ação de conhecimento, que tramita pelo procedimento sumário especial. Anteriormente previstos nos arts. 1.046 a 1.054 do Código de Processo Civil de 1973, estão previstos nos arts. 674 a 681 do Código de Processo Civil. A sua finalidade é eliminar

⁴¹⁸ OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão n.º 255). Disponível em: < <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em: 14 mar. 2022, p. 14.

⁴¹⁹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão n.º 255). Disponível em: < <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em: 14 mar. 2022, p. 14.

construção judicial que recaia sobre a coisa de terceiro, ou seja, daquele que não é parte no processo.⁴²⁰

A penhora é ato próprio do processo de execução, porém, o ato de apreensão judicial pode ocorrer também em outras ações: depósito, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário e partilha.⁴²¹

Por conseguinte, o interesse em ajuizar ação de embargos de terceiro decorre de uma construção já ocorrida ou em vias de se concretizar,⁴²² sendo que o ato de construção judicial já ocorrido deve ter sido praticado em processo pendente, ou seja, que não tenha sido encerrado por sentença transitado em julgado.⁴²³

Luiz Gustavo Marques define embargos de terceiro como:

ação autônoma, de procedimento especial e sumária, destinada a impedir a consumação ou manutenção do ato de apreensão judicial sobre bens ou direitos de terceiro, ou parte a ele equiparada, ou a impedir a alienação do objeto do direito real de garantia, em execução promovida por credor quirografário, ou detentor de segunda hipoteca, contra devedor solvente comum.⁴²⁴

Desse modo, importa entender quem pode se utilizar dos embargos de terceiro. O §1º do art. 674 do Código de Processo Civil dispõe que os embargos podem ser utilizados pelo terceiro proprietário, inclusive o fiduciário, e o possuidor. Além disso, o §2º equipara a terceiro o cônjuge ou companheiro que defende bens próprios ou a meação; o adquirente de bens cuja construção decorreu de decisão que declara a ineficácia da alienação realizada em fraude à execução; quem sofre construção judicial de seus bens por força de desconsideração da personalidade jurídica, de cujo incidente não fez parte; o credor com garantia real para obstar expropriação judicial do objeto de direito real de garantia, caso não tenha sido intimado, nos termos legais dos atos expropriatórios respectivos.

Portanto, são legítimos para propor ação de embargos de terceiro o proprietário, o possuidor e todos aqueles que tenham um direito que o ato de apreensão judicial constringe ou suprime.⁴²⁵ Assim, a legitimidade dos embargos de terceiro resulta de duas situações jurídicas: a) qualidade

⁴²⁰ PEREIRA, José Horácio Cintra G. *Dos embargos de terceiro*. São Paulo: Atlas, 2002, 21.

⁴²¹ TUCCI, José Rogério Cruz. Embargos de terceiro: questões polêmicas, *Revistas dos Tribunais*, v. 833, p. 54-65, mar. 2005, p. 55.

⁴²² ARMELIN, Donaldo. Dos embargos de terceiro. *Revista de Processo*, v. 62, p. 40-60, abr./jun. 1991, p. 45.

⁴²³ AMADEO, Rodolfo da Costa Manso Real. *Embargos de terceiro: legitimidade passiva*. São Paulo: Atlas, 2006, p. 63.

⁴²⁴ MARQUES, Luiz Gustavo. *Embargos de terceiro*. Campinas: Millenium Editora, 2010, p. 22.

⁴²⁵ PRATA, Edson. Embargos de terceiro. *Revista de Processo*, v. 24, p. 205-221, out./dez. 1981, p. 209.

de terceiro, sendo terceiro aquele que não é parte no processo originário da constrição judicial;
b) titularidade de propriedade, posse ou outro direito afetado pela constrição.⁴²⁶

José Horácio Cintra G. Pereira ressalta que a qualidade de terceiro independe da relação jurídica de direito material. É terceiro aquele que não é parte no processo que deu origem a constrição indevida:

O art. 1046 e seu §1º estabelecem [atual §1º do art. 674], como regra, a legitimidade do terceiro, ou seja, quem não é parte no processo (quer porque nunca o foi, quer porque dele tenha sido excluído) é pessoa que não tem responsabilidade pelo cumprimento da obrigação. Em suma, os terceiros legitimados aos embargos serão todos os que não são partes no processo. Esse conceito de terceiro é, sem dúvida, exclusivamente processual, independentemente de relação jurídica de direito material; assim, o que deveria ter sido parte e não foi é terceiro.⁴²⁷

Conforme explica Rodolfo da Costa Manso Real Amadeo, o conceito de terceiro é feito por exclusão do conceito de parte. São legitimados ativos todos aqueles que não são partes do processo que deu origem ao ato constrictivo. Por meio desse raciocínio, exclui-se imediatamente o autor e o réu, além daqueles que figurem como litisdenuciados, chamados ao processo ou assistentes litisconsorciais.⁴²⁸

Imprescindível destacar que o cônjuge é equiparado a terceiro para defender a posse de bens próprios ou de sua meação,⁴²⁹ conforme preceitua o inciso I do §2º do art. 674 do Código de Processo Civil. Rogério Cruz e Tucci aponta que a equiparação também se aplica ao convivente que pretende preservar a sua meação.⁴³⁰

O legitimado passivo dos embargos de terceiro, em regra, será o autor ou exequente da ação que deu origem a constrição indevida, tendo em vista que ele é o beneficiado da constrição. O réu ou executado ocupada o polo passivo como litisconsorte em algumas situações, como por exemplo, quando oferece o bem a penhora.⁴³¹

Uma corrente minoritária defende que deve figurar no polo passivo dos embargos de terceiros ambas as partes do processo principal. Dentre os autores que defendem essa posição, Donaldo Armelin: “Há em verdade um litisconsórcio unitário no pólo passivo, vez que o ato de

⁴²⁶ ARMELIN, Donaldo. Dos embargos de terceiro. *Revista de Processo*, v. 62, p. 40-60, abr./jun. 1991, p. 46.

⁴²⁷ PEREIRA, José Horácio Cintra G. *Dos embargos de terceiro*. São Paulo: Atlas, 2002, 29.

⁴²⁸ AMADEO, Rodolfo da Costa Manso Real. *Embargos de terceiro: legitimidade passiva*. São Paulo: Atlas, 2006, p. 69.

⁴²⁹ AMADEO, Rodolfo da Costa Manso Real. *Embargos de terceiro: legitimidade passiva*. São Paulo: Atlas, 2006, p. 77.

⁴³⁰ TUCCI, José Rogério Cruz. Embargos de terceiro: questões polêmicas, *Revistas dos Tribunais*, v. 833, p. 54-65, mar. 2005, p. 56.

⁴³¹ PRATA, Edson. Embargos de terceiro. *Revista de Processo*, v. 24, p. 205-221, out./dez. 1981, p. 209

construção embargado não pode subsistir ou ser desconstituído senão frente a ambas partes litigantes no processo principal”⁴³².

Logo, segundo a corrente minoritária, a exigência de formação do litisconsórcio necessário unitário no polo passivo dos embargos de terceiro estaria na natureza desconstitutiva da ação em relação a construção judicial.⁴³³

Contudo, a corrente majoritária defende que o autor da ação principal em que houve a construção judicial deve ocupar o polo passivo da ação de embargos de terceiro, tendo em vista que é normalmente é ele que provoca o ato e é o seu beneficiário direto.⁴³⁴

Segundo José Rogério Cruz e Tucci, além da inexistência de imposição legal, percebe-se que a relação jurídica controvertida dos embargos de terceiro é perfeitamente cindível, tornando desnecessária a formação de litisconsórcio passivo necessário.⁴³⁵

À vista do exposto, sob a perspectiva da multipropriedade, depreende-se que para o preenchimento das condições da ação de embargos de terceiro, pouco se extrai do direito substantivo, pouco importando a peculiaridade do fracionamento temporal do imóvel.

Enquanto para a comprovação do interesse processual cabe ao sujeito comprovar a construção judicial da coisa, para a comprovação da legitimidade ativa o titular do direito de multipropriedade deve comprovar a titularidade da propriedade, posse ou outro direito, por meio da exibição do respectivo título ou produzir outros meios de prova nos autos, no que se refere a posse como situação de fato.

Situação muito comum nos empreendimentos de multipropriedade é a comercialização das unidades periódicas por meio de compromisso de compra e venda. Quanto a legitimidade do compromissário comprador do imóvel, mesmo que não registrado, o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula n.º 84: “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em

⁴³² ARMELIN, Donaldo. Dos embargos de terceiro. *Revista de Processo*, v. 62, p. 40-60, abr./jun. 1991, p. 47.

⁴³³ AMADEO, Rodolfo da Costa Manso Real. *Embargos de terceiro: legitimidade passiva*. São Paulo: Atlas, 2006, p. 117.

⁴³⁴ AMADEO, Rodolfo da Costa Manso Real. *Embargos de terceiro: legitimidade passiva*. São Paulo: Atlas, 2006, p. 114.

⁴³⁵ TUCCI, José Rogério Cruz. Embargos de terceiro: questões polêmicas, *Revistas dos Tribunais*, v. 833, p. 54-65, mar. 2005, p. 57.

alegação de posse advindo do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro”.⁴³⁶

Independentemente, encontra-se fundamento na legislação civil para que seja tutelada a posse do multiproprietário compromissário comprador ou cessionário. O art. 1.358-K equipara os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo aos multiproprietários, no que diz respeito a Seção III do Capítulo VII-A que trata dos direitos e obrigações do multiproprietário, e dentre os seus dispositivos garante como direito do multiproprietário os poderes de uso e gozo, durante o período correspondente à sua fração de tempo (inciso I do *caput* do art. 1.358-I). Dessa forma, conclui-se que, além do embargante promissário comprador ou cessionário da multiproprietário poder assumir o polo ativo como possuidor, também o faz como titular da propriedade, pois assim foi equiparado pela lei.

3.7. AÇÃO DE COBRANÇA E EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*

As obrigações *propter rem* consistem em vínculos jurídicos oriundos de direitos reais, sobre as quais o devedor é determinado pela condição de titular do respectivo direito real, podendo tais obrigações se caracterizarem como prestações positivas ou negativas.⁴³⁷

Segundo Nelson Nery Jr., as obrigações *propter rem* também são chamadas de obrigações de causa real ou de ônus reais, pois elas caminham com a coisa. Há um vínculo a prestação, positiva ou negativa, de natureza obrigacional e a titularidade jurídica da coisa.⁴³⁸

Conforme aponta Paulo Carneiro de Maia, o direito brasileiro trata de algumas situações de obrigações *propter rem*, *v.g*: a) os direitos de vizinhança, com os desdobramentos das regras relativas às arvores limítrofes, passagens forçadas, águas e limites entre prédios; e b) condomínio; servidões *etc.*⁴³⁹

Em síntese, sobre as obrigações *propter rem*, explicam Rafael Knorr Lippmann e Dayana Vieira: “aquele que, por direito real, vincula-se a uma coisa, assume o dever obrigacional de

⁴³⁶ TUCCI, José Rogério Cruz. Embargos de terceiro: questões polêmicas, *Revistas dos Tribunais*, v. 833, p. 54-65, mar. 2005, p. 56.

⁴³⁷ CASTRO, Flávia de Lameida Viveiros de. Obrigações *propter rem* e condomínios atípicos. *Revista dos Tribunais*, v. 799, p. 64-75, mai. 2002, p. 69.

⁴³⁸ NERY JUNIOR, Nelson. Solidariedade passiva nas obrigações *propter rem*. *Soluções Práticas*, v. 3, p. 137-170, set. 2010, p. 138.

⁴³⁹ MAIA, Paulo Carneiro. Obrigações *propter rem*. *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*, v. 1, p. 875-888, jun. 2011, p. 878.

satisfazer a prestação *propter rem* que recai sobre a coisa adquirida como se fosse ele próprio o sujeito a dar origem à relação jurídica da qual adveio tal prestação”.⁴⁴⁰

Segundo os autores, dentre as obrigações *propter rem* que podem ser extraídas do Código Civil (arts. 1.280, 1.297, 1.336 e 1.345), encontra-se situações com a finalidade de conservação da coisa e harmonia entre direitos subjetivos concorrentes, como é o caso da concorrência de despesas entre os condôminos para conservação da coisa (art. 1.315 do Código Civil) e o dever dos condôminos do condomínio edilício de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais (inciso I do *caput* do art. 1.336 do Código Civil). Não obstante, a lei pode atribuir outras obrigações *propter rem*, como é o caso das obrigações tributárias⁴⁴¹. O art. 130 do Código Tributário Nacional assim dispõe:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Em virtude do referido dispositivo, os tributos que têm como fato gerador o próprio imóvel, são atribuídos a quem esteja na posse ou seja titular da propriedade ou domínio útil do imóvel titular da propriedade, domínio útil. O titular ou possuidor é o responsável fiscal. É o caso do Imposto Territorial Urbano, Imposto Territorial Rural e Taxa de Foro. Outro exemplo é a Contribuição de Melhoria, que tem como fato gerador a valorização imobiliária decorrente da obra pública.

Pois bem. A multipropriedade imobiliária consiste no fracionamento temporal de imóvel em unidades periódicas, sobre as quais o titular do direito de multipropriedade possui direito de uso e gozo da totalidade do imóvel, com exclusividade e de forma alternada. Considerando que o fracionamento temporal do imóvel pode se dar em 52 unidades periódicas, ocasionando na cotitularidade de 52 condôminos sobre um mesmo imóvel, questiona-se se o não pagamento da contribuição com as despesas do condomínio em multipropriedade ou não cumprimento das obrigações tributárias acarretam a responsabilização dos demais titulares do direito de multipropriedade assim como ocorre no condomínio ordinário. Ou seja, há solidariedade entre os multiproprietários?

⁴⁴⁰ LIPPMANN, Rafael Knorr; VIEIRA, Dayana. Expropriação de bem com obrigação *propter rem* no CPC/2015. *Revista de Processo*, v. 283, p. 287-318, set. 2018, p. 289.

⁴⁴¹ LIPPMANN, Rafael Knorr; VIEIRA, Dayana. Expropriação de bem com obrigação *propter rem* no CPC/2015. *Revista de Processo*, v. 283, p. 287-318, set. 2018, p. 290.

O dever pagamento da contribuição de condomínio do condomínio em multipropriedade encontra fundamento no inciso I do art. 1.358-J do Código Civil. Os arts. 29 e 32 do Código Tributário Nacional, dispõe sobre o ITR e IPTU — impostos mais usuais incidentes sobre imóveis —, respectivamente.

André Luiz Ferreira Cunha atenta que o projeto de lei que atualmente regulamenta a multipropriedade aprovado pelo Congresso Nacional acrescentava os §§3º, 4º e 5º ao art. 1358-J, os quais, em síntese, estipulavam que os multiproprietários responderiam na proporção de sua fração de tempo pelo pagamento de tributos e contribuições condominiais, não havendo solidariedade entre os multiproprietários. Contudo, os parágrafos foram vetados pelo Presidente da República, sob justificativa que caberia a Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais e matéria tributária, violação a isonomia ante outros contribuintes e poderia afetar de forma negativa arrecadação de tributos.⁴⁴²

A princípio, o veto presidencial poderia levar a conclusão que os multiproprietários devem responder solidariamente ante todas as despesas e encargos sobre o imóvel, sejam os tributos, tanto como as contribuições condominiais, caso contrário os parágrafos teriam sido mantidos no texto legal. Porém, das razões do veto, verifica-se que a finalidade principal foi a preservação da arrecadação fiscal. A previsão expressa do pagamento proporcional das contribuições condominiais foi vetada apenas por ter seu texto junto a obrigação de pagamento dos tributos.

Outrossim, diante da omissão do regime do condomínio em multipropriedade, aplica-se as disposições do condomínio edilício. O inciso I do *caput* do art. 1.335 do Código Civil prevê que é dever do condomínio contribuir com as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal, portanto, como a unidade periódica está para a unidade autônoma do condomínio edilício, o titular do direito do multipropriedade é responsável apenas pela quota condominial referente a sua fração de tempo.

Não obstante, conclui-se pela responsabilidade do multiproprietário das contribuições condominiais proporcional a sua fração de tempo, diante da própria estrutura e regime do condomínio em multipropriedade: as unidades periódicas devidamente descritas e individualizadas representam o direito real de propriedade, atribuídas à um multiproprietário, sobre o qual incide um feixe de direitos e deveres, dentre eles o dever de pagar a contribuição

⁴⁴² CUNHA, André Luiz Ferreira. Condomínios em Time-sharing: Responsabilidade Tributária e Solidariedade no IPTU e no ITR. *Revista Direito Tributário Atual*, n. 46, p. 81-98, 2020, p. 84-85.

condomínial de forma proporcional à fração de tempo (inciso I do *caput* do art. 1.358 e inciso III do *caput* do art. 1.358-P do Código Civil), salvo se for estipulado de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade. Outrossim, importa dizer que para cada fração de tempo é atribuída uma matrícula autônoma no Cartório de Registro de Imóveis (§10 do art. 176 da Lei de Registros Públicos), o que ressalta a autonomia e independência de uma unidade periódica ante as outras.

No que diz respeito a solidariedade tributária, estipulam os incisos I e II do *caput* do art. 124 do Código Tributário Nacional que são solidariamente obrigadas “as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal” “e as pessoas expressamente designadas por lei”. André Luiz Ferreira Cunha explica a finalidade do dispositivo:

Trata-se de atribuir a condição de contribuinte do tributo às pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal (solidariedade de fato), bem como às pessoas expressamente designadas por lei (solidariedade de direito). No âmbito tributário, ao contrário do que se passa nas relações de direito civil, a solidariedade não comporta benefício de ordem.⁴⁴³

Dessa forma, a solidariedade pressupõe a pluralidade de pessoas em um dos polos da obrigação, de forma que a obrigação se torne indivisível. Assim, a Fazenda Pública está autorizada a cobrar o crédito tributário de um ou todos os devedores solidários.⁴⁴⁴

Contudo, conforme afirma o autor, na multipropriedade existem relações jurídicas autônomas entre cada um dos titulares do direito e o Estado, o que impede a ocorrência da solidariedade. Essa hipótese é corroborada pela autonomia da matrícula. Além disso, a definição de multipropriedade imobiliária é disciplinada pelo Código Civil e regulamenta o direito fundamental à propriedade, sendo vedado a legislação tributária alterar a definição, conteúdo e alcance de institutos de direito privado utilizado, expressa ou implicitamente, pela Constituição da República, na forma do art. 110 do Código Tributário Nacional.⁴⁴⁵

Em outras palavras, enquanto a responsabilidade solidária pressupõe a existência de um fato gerador e a pluralidade de pessoas em um dos polos da obrigação, na multipropriedade imobiliária existem tantos fatos geradores quantos sejam os titulares do direito de

⁴⁴³ CUNHA, André Luiz Ferreira. Condomínios em Time-sharing: Responsabilidade Tributária e Solidariedade no IPTU e no ITR. *Revista Direito Tributário Atual*, n. 46, p. 81-98, 2020, p. 86.

⁴⁴⁴ CUNHA, André Luiz Ferreira. Condomínios em Time-sharing: Responsabilidade Tributária e Solidariedade no IPTU e no ITR. *Revista Direito Tributário Atual*, n. 46, p. 81-98, 2020, p. 87.

⁴⁴⁵ CUNHA, André Luiz Ferreira. Condomínios em Time-sharing: Responsabilidade Tributária e Solidariedade no IPTU e no ITR. *Revista Direito Tributário Atual*, n. 46, p. 81-98, 2020, p. 87-88.

multipropriedade, uma vez que cada um dos titulares do direito real de multipropriedade é titular de uma fração de tempo que corresponde a uma fração da propriedade e não a totalidade do imóvel (art. 1.358-C do Código Civil).

Em decorrência do exposto, em caso de inadimplência de quotas condominiais ou encargos tributários pelo titular da multipropriedade, entende-se que somente o titular da fração temporal inadimplente é parte legítima para figurar no polo passivo de ação de cobrança ou ação de execução de tributos ou de quotas condominiais, tendo em vista a autonomia do direito real de propriedade correspondente a respectiva unidade periódica.

3.8. INVENTÁRIO E PARTILHA DA MULTIPROPRIEDADE

Ao analisar a multipropriedade imobiliária sob a perspectiva do direito das sucessões, a multipropriedade se evidencia como um potencial instrumento a ser utilizado na partilha da herança, com a finalidade de resolver conflitos entre herdeiros sobre um mesmo imóvel e proporcionar a maior igualdade da partilha possível.

O art. 1.358-F do Código Civil prevê que o condomínio em multipropriedade é instituído por ato entre vivos ou testamento. Dessa forma, denota-se que o instituto da multipropriedade imobiliária pode ser utilizado como um excelente instrumento de planejamento sucessório quando instituída por testamento. Mas além disso, questiona-se: de que forma a multipropriedade imobiliária pode proporcionar a partilha igualitária?

Primeiramente, importa dizer que a herança se transmite aos herdeiros desde a abertura da sucessão, conforme dispõe o art. 1.784 do Código Civil. Logo, no nosso sistema jurídico prevalece o princípio da *saisine*, do qual podemos extrair que no momento da morte do autor da herança os bens que compõe o seu patrimônio são transmitidos imediatamente para os herdeiros.

De toda forma, por mais que a herança se transmita *ipso jure*, o inventário e partilha do patrimônio do autor da herança é indispensável para a formalização da transmissão sucessória.⁴⁴⁶ Com a abertura da sucessão os herdeiros recebem a universalidade da herança,

⁴⁴⁶ AMORIM, Sebastião; OLIVEIRA, Euclides de. Inventário e partilha: teoria e prática. 24ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 29.

permanecendo em comunhão indivisível, quanto a posse e domínio, até a realização da partilha.⁴⁴⁷

Inclusive, conforme ensina Antônio José de Souza Levenhagen, após a abertura da sucessão, embora cada herdeiro tenha direito a uma parte ideal da herança, cada um deles tem posse sobre todo o monte hereditário, sendo um exemplo típico de comosse.⁴⁴⁸

José da Silva Pacheco define o inventário como:

Concebe-se, pois, o inventário, em nosso Direito Sucessório, como o procedimento no qual se reúnem os elementos relativos à abertura da sucessão por causa de morte de uma pessoa, sua herança, suas dívidas, seus herdeiros e legatários, a fim de, após atender o pagamento dos débitos exigíveis e resolver as questões suscitadas de direito ou de fato, ser ultimada a partilha, pondo termo à comunhão hereditária.⁴⁴⁹ (p. 314)

Por conseguinte, o processo judicial do inventário, da partilha e do arrolamento está previsto nos arts. 610 a 673 do Código de Processo Civil, enquanto o processo dos testamentos e codicilos está previsto nos arts. 735 a 737 do Código de Processo Civil. Além do processo judicial, o inventário e partilha pode ser realizado de forma extrajudicial, por escritura pública, contanto que as partes sejam maiores, capazes e o falecido não tenha deixado testamento, na forma do §1º do art. 610 do Código de Processo Civil.

Em síntese, o inventário e a partilha são realizados em duas fases: a) na primeira, os bens que constituem o patrimônio do autor da herança são indicados, descritos e avaliados, bem como qualificados o inventariado, o cônjuge, os herdeiros e legatários. Nessa primeira fase que são realizadas as colações, pedidos de habilitação de crédito, pagamentos de dívidas e recolhido o Imposto de Transmissão *Causa Mortis*; b) a segunda fase, compreende a distribuição dos bens do espólio entre os sucessores, chamada de partilha.⁴⁵⁰

Nesse mesmo sentido, José da Silva Pacheco afirma que o Código de Processo Civil trata do inventário e partilha em duas fases distintas:

A primeira cuida do inventário, arrolamento de bens, sua descrição, avaliação, indicação de herdeiros, legatários, bem como das dívidas do espólio, respectivos credores, impostos, quitações fiscais e já teria sido, também, junto aos autos o testamento, se houver.

⁴⁴⁷ PACHECO, José da Silva. *Inventários e partilhas: na sucessão legítima e testamentária*. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense: 2018, p. 317.

⁴⁴⁸ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, possessória e usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982, p. 20.

⁴⁴⁹ PACHECO, José da Silva. *Inventários e partilhas: na sucessão legítima e testamentária*. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense: 2018, p. 314.

⁴⁵⁰ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Sucessão, legítima, inventário e partilha*. 1ª ed. São Paulo: Atlas, 1976, p. 97.

Na segunda, chega-se ao momento final do procedimento, ou seja, à partilha, de que vamos tratar.⁴⁵¹

Separados os bens para pagamento das dívidas e encerrada a primeira etapa, o juiz determina a intimação das partes para que no prazo de quinze dias formulem o pedido de quinhão. Nessa etapa que cabe ao juiz aplicar o art. 2.017 do Código Civil e art. 648 do Código de Processo Civil, procurando atender as pretensões de cada herdeiro e a maior igualdade possível, levando em conta as comodidades de cada um.⁴⁵²

É salutar ressaltar que nem sempre o desfecho do inventário resulta em saldo patrimonial positivo, conforme afirma Rodrigo Reis Mazzei. O desfecho positivo é uma presunção dos arts. 647 a 658 do Código de Processo Civil, o que acontece de igual forma com o Código Civil. Porém, não são exceções os casos em que o patrimônio do *de cuius* é menor que as dívidas.⁴⁵³

Assim, o inventário pode ter como desfecho as seguintes situações: a) desfecho positivo, quando o patrimônio do espólio é superior as dívidas, resultando em partilha ou adjudicação da herança; b) desfecho neutro ou zero, quando o *de cuius* não deixou bens a inventariar ou os bens estão excluídos do inventário, podendo também o dito desfecho resultar do consumo de todos os bens para o pagamento de todas as dívidas e obrigações passivas, não sobrando bens a partilhar ou adjudicar; c) desfecho negativa, quando as dívidas e obrigações deixadas pelo *de cuius* sejam superiores ao patrimônio.⁴⁵⁴

Como observa Anne Lacerda de Brito, o Código Civil (art. 2.017) e o Código de Processo Civil (art. 648), dispõe de regras que devem ser observadas pelo juiz na partilha judicial, enquanto na partilha amigável as partes são livres para acordar da forma que lhes for mais conveniente, podendo, inclusive, ficar ajustado que uma parte receberá quinhão maior que a outra. Dessa forma, a regra da maior igualdade possível na partilha se aplica de forma impositiva para a partilha judicial, enquanto tem a finalidade apenas de orientação na partilha amigável.⁴⁵⁵ Esse é o entendimento de Rodrigo Reis Mazzei e Fernanda Tartuce:

⁴⁵¹ PACHECO, José da Silva. *Inventários e partilhas: na sucessão legítima e testamentária*. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense: 2018, p. 465.

⁴⁵² LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Sucessão, legítima, inventário e partilha*. 1ª ed. São Paulo: Atlas, 1976, p. 97.

⁴⁵³ MAZZEI, Rodrigo Reis. Inventário sucessório: declaração de insolvência do espólio postulada pelo inventariante. *Revista Nacional de Direito de Família e Sucessões*, n. 46, p. 139-148, jan./fev. 2022, p. 140.

⁴⁵⁴ MAZZEI, Rodrigo Reis. Inventário sucessório: declaração de insolvência do espólio postulada pelo inventariante. *Revista Nacional de Direito de Família e Sucessões*, n. 46, p. 139-148, jan./fev. 2022, p. 141-142.

⁴⁵⁵ BRITO, Anne Lacerda de. *Alguns aspectos do inventário e partilha no novo Código de Processo Civil*. In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI – BRASÍLIA/DF, 25. 2016, Brasília. Anais do grupo processo, jurisdição e efetividade da justiça III. Florianópolis: CONPEDI, 2016, p. 135-136.

Pensamos que a regra legal – reafirmada pelo artigo 648 do CPC/15 – tem aplicação restrita às partilhas efetuadas de forma judicial em que não há consenso quanto aos herdeiros (e até meeiros) capazes e/ou quando tratar de partilha que envolva incapaz. Em outras palavras, tratando-se de partilha amigável entre pessoas capazes, os artigos 2.017 do Código Civil e 648 do novo CPC devem ser recepcionados como *orientações* e não *imposições* aos interessados, tendo, em tal situação *natureza dispositiva* a permitir que a divisão não se dê na forma desenhada nos dispositivos, notadamente no que tange “a maior igualdade possível” (seja quanto ao valor, seja quanto à natureza, seja quanto à qualidade dos bens).⁴⁵⁶

Dessa forma, têm-se que há duas espécies de partilha, amigável e judicial, sendo que a primeira pode ser judicial ou extrajudicial. Enquanto a partilha amigável é apresentada de comum acordo pelas partes para que o juiz homologue, na partilha judicial os herdeiros postulam cada um seu quinhão, não havendo consenso. Ao fim, a partilha depende de decisão do juiz, que é substitutiva da vontade das partes.⁴⁵⁷

Dito isso, considerando que em grande parte dos procedimentos de inventário há pluralidade de herdeiros — e apenas nessas circunstâncias que se pode falar em partilha —, vê-se a multipropriedade imobiliária como uma alternativa para que se proceda a partilha respeitando a maior igualdade possível.

A multipropriedade imobiliária se amolda perfeitamente ao conceito de igualdade do art. 648 do Código de Processo Civil. O referido dispositivo exige que a partilha seja realizada com a “máxima igualdade possível quanto ao valor, à natureza e à qualidade dos bens”, ou seja, o fracionamento do imóvel em unidades de tempo o divide em unidades de igual valor pecuniário, igual natureza e igual qualidade, por se tratar do mesmo bem imóvel.

Além disso, ao proporcionar o uso de forma periódica e alternada de forma exclusiva pelos coerdeiros, cônjuge ou companheiro, proporciona a “máxima comodidade”, prevista no inciso III do art. 648.

Por fim, o direito de propriedade constituído sobre o imóvel e autônomo independe do direito cada coerdeiro, cônjuge ou companheiro, o que previne eventuais conflitos futuros de condomínio ou comosse.

⁴⁵⁶ MAZZEI, Rodrigo Reis; TARTUCE, Fernanda. Inventário e partilha no Projeto de novo CPC: pontos de destaque na relação entre os direitos material e processual. *Revista Nacional de Direito de Família e Sucessões*, v. 1, p. 80-96, 2014, p. 87.

⁴⁵⁷ MAZZEI, Rodrigo Reis; TARTUCE, Fernanda. Inventário e partilha no Projeto de novo CPC: pontos de destaque na relação entre os direitos material e processual. *Revista Nacional de Direito de Família e Sucessões*, v. 1, p. 80-96, 2014, p. 88-89.

Imagine a seguinte hipótese: o autor da herança possuía quatro herdeiros, todos irmãos, sendo que dois herdeiros possuem desafeto contra os outros irmãos. Dentre o patrimônio deixado pelo autor da herança, há uma casa de praia no valor de R\$ 500.000,00, e uma casa de campo também no valor de R\$ 500.000,00. Todos os herdeiros possuem vínculo afetivo com os imóveis e formularam pedido de quinhão para que lhe sejam adjudicados os imóveis.

A partilha dos imóveis envolvendo a multipropriedade imobiliária seria uma ótima solução para o caso hipotético, principalmente por se tratar de bens de uso sazonal. Os referidos imóveis poderiam ser fracionados em 52 unidades periódicas, de forma que cada um dos herdeiros seria titular de 13 unidades periódicas, podendo ser estipulado o sistema fixo, flutuante ou misto, dos períodos de uso e gozo, na forma do §1º do art. 1.358-E.

Excluídos outros bens, o patrimônio total a ser partilhado seria de R\$ 1.000.000,00, dessa forma, cada um ficaria com 13 unidades periódicas de cada imóvel, no valor total correspondente de R\$ 250.000,00. Assim, cada um dos herdeiros poderia usar e gozar dos imóveis, de forma exclusiva, em igualdade de condições, e o quinhão teria sido partilhado de forma exatamente igual.

Contudo, questiona-se se a multipropriedade imobiliária pode ser constituída mediante determinação judicial, afinal o art. 1.358-F dispõe que a multipropriedade será instituída por ato entre vivos.

Veja que na partilha amigável, seja judicial ou extrajudicial, há declaração de vontade das partes ajustadas e concordes quanto a instituição de um condomínio em multipropriedade, não havendo maiores dúvidas. Inclusive, até mesmo o estado de indivisão do bem poderia se manter de comum acordo pelos herdeiros, formando-se copropriedade.⁴⁵⁸

Ressalta-se que a partilha amigável se trata de um ato celebrado voluntariamente pelas partes. Da mesma forma que a multipropriedade se institui por meio de instrumento particular ou instrumento público específico para tal fim, a sua instituição pode se dar por meio de acordo entre as partes em pedido de partilha amigável a ser homologado pelo juízo e registrado no cartório de registro de imóveis competente posteriormente, com a abertura da matrícula mãe e as respectivas matrículas de cada unidade periódica, contanto que tenha as informações exigidas

⁴⁵⁸ PACHECO, José da Silva. *Inventários e partilhas: na sucessão legítima e testamentária*. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense: 2018, p. 475.

pelo art. 1.358-F do Código Civil e demais disposições referente ao condomínio edilício, que se aplicam supletivamente.

De outro modo, não se sustenta a possibilidade de instituição de multipropriedade mediante partilha judicial. Isso, pois, quando o art. 1.358-F estabelece que a multipropriedade será constituída por ato entre vivo, pressupõe que há vontade das partes.

Além disso, por mais que a decisão judicial possa atuar em substituição à vontade das partes, a mudança de destinação e modo de exercício do bem imóvel inventariado por meio de decisão judicial extrapola os limites de atuação do juiz, que apenas pode decidir com base na lei, no que foi aventado nos autos ou tenha dado às partes oportunidade de se manifestar. Caso tenha dado oportunidade das partes se manifestarem e elas optarem pela instituição da multipropriedade imobiliária, o juízo apenas homologaria o acordo entre as partes. Em caso de discordância, o juiz estaria vedado de instituir a multipropriedade, diante da manifesta falta de cumprimento aos incisos II e III do art. 648 do Código de Processo Civil.

Por fim, o art. 649 do Código de Processo Civil apresenta a solução para quando os bens insuscetíveis de divisão cômoda não couberem na parte do cônjuge ou companheiro supérstite ou no quinhão do herdeiro: “serão licitados entre os interessados ou vendidos judicialmente, partilhando-se o valor apurado, salvo se houver acordo para que sejam adjudicados a todos”.

CONCLUSÃO

A pesquisa identificou a origem francesa do instituto da multipropriedade, como é conhecida contemporaneamente, que se deu por meio do desenvolvimento de um empreendimento que consistia na construção de um complexo imobiliário, no qual os interessados adquiriam uma fração de tempo de um imóvel, de forma que poderia utilizar a unidade de forma exclusiva em uma determinada época do ano. A forma de empreendimento ganhou evidência por fomentar o setor de construção civil e turístico-hoteleiro, logo sendo replicado em localidades que antes estavam sujeitas a sazonalidade das temporadas do ano.

Isso, pois, imóveis são bens escassos, principalmente quando se fala em casas e apartamentos de veraneio, os quais apenas uma pequena parcela da população tem acesso. Assim, a multipropriedade assume o papel de democratizar o acesso de todos à propriedade, seja com finalidade de investimento ou lazer.

Observa-se um movimento de descentralização da propriedade através da economia compartilhada: caronas e estadias compartilhadas por meio de aplicativos (v.g., Waze e Airbnb), escritórios compartilhados, apartamentos completamente mobiliados (v.g., Quinto Andar), tokenização imobiliária, e, nesse movimento de transformação se inclui a multipropriedade de bens móveis ou imóveis. Todos esses exemplos possuem como característica jurídica comum o melhor aproveitamento da coisa e representam a expressão da função social da propriedade.

Dessa forma, a pesquisa se apresenta atual no contexto de transformação da sociedade. Veja que os primeiros indícios da multipropriedade no Brasil surgiram no início da década de 90, e somente com o transcorrer dos anos que os problemas foram evidenciados.

Em análise da multipropriedade no Brasil antes da Lei nº. 13.777/2018, percebe-se que no Brasil, a multipropriedade imobiliária se desenvolveu nas duas modalidades, real e pessoal. Real, pois é possível se constituir o empreendimento na modalidade de condomínio ordinário e condomínio edilício; pessoal, quando a propriedade do imóvel pertence a uma única pessoa que pactua livremente com terceiros interessados, oportunizando o direito exclusivo de uso da coisa durante um período do ano pré-fixado contratualmente.

Por conseguinte, o Brasil teria reproduzido as experiências italiana e espanhola, inclusive, teria reproduzido seus problemas, no que diz respeito ao direito de preferência e possibilidade de

divisão da coisa. A literatura jurídica cogitou a possibilidade de renúncia dos referidos direitos, porém, uma cláusula de renúncia nesse sentido seria inválida, pois os dispositivos que tratam do direito de preferência e divisibilidade da propriedade em condomínio são cogentes.

Com o julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165/SP, foi criada uma linha teórica que defende que a multipropriedade seria um direito real, mesmo sem previsão no rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil e legislação esparsa, pois a multipropriedade seria a expressão do próprio direito de propriedade. A pesquisa evidenciou que a solução adotada não parece ter sido a mais adequada. A incoerência está no próprio fundamento, pois, se a multipropriedade é a expressão do direito de propriedade na modalidade de condomínio, o direito real tutelado é a própria fração de propriedade da qual o titular da multipropriedade é proprietário — ou titular dos direitos de aquisição sobre a propriedade como no caso dos autos —, não havendo necessidade de adequação do ordenamento à realidade social, como foi afirmado no voto divergente e vencedor.

Com a promulgação da Lei nº. 13.777/2018, o Código Civil foi alterado para inclusão dos art. 1.358-B a 1.358-U, que trata do Condomínio em Multipropriedade. Os problemas da divisibilidade da coisa e direito de preferência foram resolvidos pelo art. 1.358-D, I e 1.358-I do Código Civil, respectivamente. Outrossim, com a lei, restou evidente que a multipropriedade é um modo de exercício do direito de propriedade, caracterizando-se, portanto, como direito real.

A partir do entendimento de que a natureza jurídica da multipropriedade é de direito real, passou-se a sistematizar a tutela processual adequada para o instituto. Além disso, foram abordados seus aspectos processuais a partir dos pontos sensíveis da multipropriedade, no que se refere a pluralidade de titularidade e a limitação dos poderes dominiais.

Dentre as hipóteses confirmadas, ao fim da pesquisa, percebeu-se que a independência e autonomia da unidade periódica, que representa a fração temporal do direito de propriedade, descrito e individualizado em matrícula própria no Registro Geral de Imóveis, apresenta-se como a solução para a maior parte das problemáticas apresentadas: a) a usucapião da unidade periódica da multipropriedade é possível, pois ela representa uma fração temporal do direito de propriedade do imóvel, não havendo interrupção da posse causada pelo uso cíclico, uma vez que é o que se espera da multipropriedade, como um modo de exercício da propriedade; b) considerando que a unidade periódica é uma abstração do imóvel, inexistente relação possessória

entre os multiproprietários, contudo, tal circunstância não impede o exercício da tutela interdital pelos multiproprietários, que exercem a posse durante todo o ano, estando limitados apenas quanto a alguns poderes dominiais por força da própria finalidade do instituto; c) a prova do domínio nas ações petitórias se dá com a apresentação da certidão da matrícula, onde consta a unidade periódica descrita e individualizada; d) a penhora da multipropriedade imobiliária apenas deve recair sobre a unidade periódica que compõe o patrimônio do devedor, tendo em vista a autonomia do direito de propriedade sobre o qual ela foi constituída; e) diante da individualização e autonomia do direito de propriedade para cada unidade periódica, nas execuções e cobranças de quotas condomínios e fiscais, não há solidariedade entre os devedores, tendo em vista que cada titular tem o dever de arcar com as despesas proporcionais à sua unidade periódica, e, no que diz respeito aos débitos fiscais, há tantos fatos geradores quantos forem os multiproprietários.

Diante da falta de literatura específica sobre o tema, as soluções foram apresentadas em sua maioria a partir da construção do diálogo entre livros, artigos e trabalhos acadêmicos sobre institutos do Direito Civil e Processo Civil aplicáveis ao regime do condomínio em multipropriedade.

Portanto, a partir das soluções apresentadas na defesa do processo como forma de instrumento de realização do direito material, têm-se que a pesquisa cumpriu com a finalidade de inaugurar o diálogo ainda incipiente no direito brasileiro sobre a tutela processual da multipropriedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANTUNES, Henrique Souza. Revisitando o princípio da tipicidade dos direitos reais. *Direito e Justiça*, v. 2, p. 165-190. 2015.
- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. *A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas*. 2010. 171 f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010.
- ALENCAR, José de. *A propriedade*. Brasília: Senado Federal, 2004.
- ALLENDE, Guillermo L. *Panorama de derechos reales*. Buenos Aires: La Ley, 1967.
- ALVES, José Carlos Moreira. *Direito romano*. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- ALVES, José Carlos Moreira. *Posse: evolução histórica*. Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- CASTRO, Flávia de Almeida Viveiros de. Obrigações *propter rem* e condomínios atípicos. *Revista dos Tribunais*, v. 799, p. 64-75, mai. 2002.
- ALVIM NETTO, José Manoel de Arruda. Direitos reais de garantia. In: *Soluções Práticas de Direito*, v. 3., p. 295-349, ago. 2011.
- ALVIM, Thereza. *O direito processual de estar em juízo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.
- ALVIM, José Eduardo Carreira. *Teoria Geral do Processo*. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- AMADEO, Rodolfo da Costa Manso Real. *Embargos de terceiro: legitimidade passiva*. São Paulo: Atlas, 2006.
- AMORIM, Sebastião; OLIVEIRA, Euclides de. *Inventário e partilha: teoria e prática*. 24ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 29.
- APRUZZI, Valentina. Multiproprietà: recepite le nuove regole. *Consumatori, Diritti e Mercato*, v. 3, p. 94-105, 2011.
- ARMELIN, Donald. Dos embargos de terceiro. *Revista de Processo*, v. 62, p. 40-60, abr./jun. 1991.
- ASSIS, Araken. Nunciação de obra nova. *Revista de Processo*, v. 128, p. 9-30, out. 1980.
- AQUINO, Álvaro Antônio Sagulo Borges de. *A posse e seus efeitos*. São Paulo: Atlas, 2000.
- AZEVEDO, Luiz Carlos. *Da penhora*. São Paulo: Resenha Tributária, 1994.
- BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do Processo e Técnica Processual*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 2007.

BUNAZAR, Maurício. A multipropriedade à luz do Superior Tribunal de Justiça (p. 327-339). In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; SANTOS, Romualdo Baptista (Org.). *Direito Civil: estudos*. Coletânea do XV Encontro dos Grupos de Pesquisa - IBDCIVIL. São Paulo: Bluncher, 2018.

BUZAID, Alfredo. A influência de Liebman no Direito Processual Civil brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito*, v. 72, n. 1, p. 131-157, 1977.

BRANDALISE, Carolina. *Nuevas formas de dominio: multipropriedade y tiempo compartido*. 2008. 69 f. Monografia (Graduação) - Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Córdoba.

BRITO, Anne Lacerda de. *Alguns aspectos do inventário e partilha no novo Código de Processo Civil*. In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - BRASÍLIA/DF, 25. 2016, Brasília. Anais do grupo processo, jurisdição e efetividade da justiça III. Florianópolis: CONPEDI, 2016.

CAMPOS, Antônio Macedo de. *Teoria e prática do usucapião*, 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1983.

CHALHUB, Melhim. Multipropriedade – uma abordagem à luz do recurso especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 82, p. 71-86, jan./jul. 2017.

CHRISTOFARI, Victor Emanuel; OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva. *Multipropriedade - "Time sharing". Aspectos cíveis e tributários*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.

COELHO, Fabio Ulhoa. Dos elementos da posse no direito comparado. *Justitia*, v. 46, p. 77-100, jul./set. 1984.

CONSTANTE, Carla Regina Santos. O contrato de tempo compartilhado como contrato cativo de longa duração. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 57, p. 183-214, jan./mar. 2006.

COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. *Revista de Direito Privado*, v. 1, p. 53-69, jan./mar. 2000.

COSTA, Fernando Medeiros; GUTIERREZ, Daniel Motta. A multipropriedade imobiliária e o princípio *numerus clausus*. *Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva*, v. 4, p. 120-135, jul./dez. 2018.

CRUZ E TUCCI, José Rogerio. Duração razoável do processo (Art. 5º, LXXVIII da Constituição Federal). In: MARTINS, Ives Gandra da Silva; JOBIM, Eduardo (Org.). *O Processo na Constituição*. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

CUNHA, André Luiz Ferreira. Condomínios em Time-sharing: Responsabilidade Tributária e Solidariedade no IPTU e no ITR. *Revista Direito Tributário Atual*, n. 46, p. 81-98, 2020.

DAIDONE, Corrado. *La multiproprieta': analisi giuridica ed economica*. 2013. 195 f. Tese (Doutorado) - Università Luiss Guido Carli, Roma.

DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. *Revista Jurídica da Presidência*, v. 20, nº 121, p. 439-463, jun./set. 2018.

DIDIER JR. Fredie. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. *Revista de Processo*, v. 161, p. 9-20, jun. 2008.

DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2019.

DINAMARCO, Cândido Rangel. Tutela jurisdicional. *Doutrinas Essenciais de Processo Civil*, v. 1, p. 907-934, 2011.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. Vol. 4. Direitos das Coisas. 31ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

DUARTE, Nestor. Breve exame da usucapião no Direito brasileiro. In: GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello (Org.). Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Liminares nas ações possessórias*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Posse e ações possessórias: fundamentos da posse*, Curitiba: Juruá, 1994.

FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Princípios regentes do direito das coisas. *Revista dos Tribunais*, v. 735, p. 55 - 73, jan. 1997.

FULGÊNCIO, Tito. *Da posse e das ações possessórias: teoria legal – prática*. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

GARCIA, Maria José Herrero. El contrato de servicio de tempo compartido. *Revista Ars Boni Et. Aequae*, n. 1. Santiago; Universidad Bernardo O'Higgins, 2005. Disponível: <<http://arsboni.ubo.cl/index.php/arsbonietaequi/article/download/216/199>>. Acesso em: 15 mar. 2022.

GOMES JÚNIOR, Luiz Manoel. A posse é um direito real? Diferença entre os direitos reais e os pessoais. *Revista de direito privado*, v. 20, p. 160-191, jan./mar. 2001.

GOMES, María Isabel Martínez. La proteccion jurídica de la mal llamada multipropiedad. *Revista Saberes*. vol 1. Madrid: Universidad Alfonso X El Salbio, 2003. Disponível: <<https://revistas.uax.es/index.php/saberes/article/download/690/646>>. Acesso em: 15 mar. 2022.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GAJARDONI, Fernando da Fonseca; GOMES JUNIOR, Luiz Manoel. Penhora e expropriação de bem indivisível: pela evolução da jurisprudência do STJ em prol da interpretação potencializada do art. 655-B do CPC. In: ALVIM, Arruda; et al (Org.). *Execução Civil e temas afins do CPC/1973 ao Novo CPC, estudos em homenagem ao professor Araken de Assis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

GUERRA, Marcelo Lima. Conceitos fundamentais do processo civil: jurisdição, processo, ação. *Diálogo Jurídico*, v. 5, p. 27-69, 2006.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. A limitação da autonomia privada nos direitos reais e pessoais. *Revista de Direito Privado*, v. 14, p. 281 – 299, abr./jun. 2003.

- GARBI, Carlos Alberto. Tutela jurisdicional diferenciada e efetividade do processo. *Revista dos Tribunais*, v. 782, p. 48-67, 2000.
- GATTI, Edmundo. *Teoria general de los derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1984.
- HAJEL, Viviane Alessandra Grego. Compromisso de compra e venda: registro imobiliário e seus efeitos. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 81, p. 185-214, jul./dez. 2016.
- IHERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004.
- LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Sucessão, legítima, inventário e partilha*. 1ª ed. São Paulo: Atlas, 1976.
- LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *Posse, possessória e usucapião*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 1982.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28-42, ago. 1990.
- LIEBMAN, Enrico Tullio. *L'azione nella teoria del processo civile. Problemi del processo civile*. Napoli: Morano, 1962.
- LIEBMAN, Enrico Tullio. *Manual de direito processual civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1985.
- LIPPMANN, Rafael Knorr; VIEIRA, Dayana. Expropriação de bem com obrigação *propter rem* no CPC/2015. *Revista de Processo*, v. 283, p. 287-318, set. 2018.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. Juízo possessório e juízo dominial. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 50, p. 207-228, jan./jun. 2001.
- MACEDO, Gustavo Costa. Análise crítica das teorias da posse: fluências entre Augusto Teixeira de Freitas e Friedrich Carl Savigny. In: SILVA, Joseane Suzart Lopes da; SILVA, Ana Clara Suzart da (Org.). *A relevância do jurista baiano Teixeira de Freitas para o Direito e a Sociedade*. Salvador: Ed. Paginae, 2018.
- MAGALHÃES, Giovani. O princípio da tipicidade societária: bases iniciais do planejamento societário. *Revista de Direito Empresarial*, v. 3., p. 81-94, mai./jun. 2014.
- MAIA, Paulo Carneiro. Obrigações *propter rem*. *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*, v. 1, p. 875-888, jun. 2011.
- MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. A tipicidade dos direitos reais. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 52, p. 75 – 135, jan./jun. 2002.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de Melo. Multipropriedade imobiliária. *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, v. 3, p. 421-482, dez. 2011.
- MANSILLA, Guillermo Cerdeira Bravo de. El arrendamiento vacacional por turno: una alternativa legal a la multipropiedad. *Anuario de Derecho Civil*, vol. 56, n. 2, Sevilla, p. 487-597, 2003. Disponível em: <<https://idus.us.es/handle/11441/77045>> Acesso em: 15 mar. 2022.
- MARCATO, Antonio Carlos. *Procedimentos especiais*, 17ª ed., Rio de Janeiro: Atlas, 2017.
- MARINONI, Luis Guilherme. *Teoria Geral do Processo*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

MARQUES, Luiz Gustavo. *Embargos de terceiro*. Campinas: Millenium Editora, 2010.

MAZZEI, Rodrigo Reis. *Direito de superfície*. Salvador: Editora Juspodivm, 2013.

MAZZEI, Rodrigo Reis; TARTUCE, Fernanda. Inventário e partilha no Projeto de novo CPC: pontos de destaque na relação entre os direitos material e processual. *Revista Nacional de Direito de Família e Sucessões*, v. 1, p. 80-96, 2014.

MAZZEI, Rodrigo Reis. Inventário sucessório: declaração de insolvência do espólio postulada pelo inventariante. *Revista Nacional de Direito de Família e Sucessões*, n. 46, p. 139-148, jan./fev. 2022.

MEIRELLES, Hely Lopes. Ações de vizinhança. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 2, p. 9-29, jul./dez. 1978.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir: condomínio particular, *Revista dos Tribunais*, v. 690, p. 26-28, abr. 1993.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. Efetividade do processo e técnica processual. In: *Temas de direito processual: 6. série*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 17-29.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. *Temas de direito processual: terceira série*. São Paulo: Saraiva, 1984.

MUSCARI, Marco Antônio Botto. Ação Reivindicatória. *Revista de Processo*, v. 88, p. 252-258, out./dez. 1997.

MOTA, Mauricio; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A função social da posse no Código Civil. *Revista de Direito da Cidade*, v. 5, n.º 1, p. 249-324, 2013.

NEQUETE, Lenine. *Da prescrição aquisitiva (usucapião)*. 3ª ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981.

NERY JUNIOR, Nelson. Ação reivindicatória: conceito, pressupostos e documentos essenciais. *Soluções Práticas de Direito*. v. 8, p. 145-170, set. 2014.

NERY JUNIOR, Nelson. Proteção judicial da posse. *Revista de Direito Privado*, v. 7, p. 104-127, jul./set. 2001.

NERY JUNIOR, Nelson. Solidariedade passiva nas obrigações *propter rem*. *Soluções Práticas*, v. 3, p. 137-170, set. 2010.

NERY, Rosa Maria Barreto Borriello de Andrade. Ação de nunciação de obra nova - legitimidade passiva dono da obra – ação de nunciação de obra nova – conceito de “obra nova”. *Revista de Processo*, v. 41, p. 249-254, jan./mar. 1986.

NORMAND, Sylvio. La propriété spatio-temporelle. *Les Cahiers de Droit*, v. 28, Paris, p. 261-340, 1987.

OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. *civilistica.com*, v. 5, n. 2, p. 1-19, dez. 2016.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos, Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos.> Acesso em: 15 mar. 2022.

OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. Aspectos registrais do condomínio em multipropriedade. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 3, p. 231 — 243, jul./dez. 2019.

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; MACIEL, Marcos Leandro. Estado da arte das teorias possessórias. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 5, p. 1-14, 2009.

PACHECO, José da Silva. *Inventários e partilhas: na sucessão legítima e testamentária*. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense: 2018, p. 317.

PALOMO, Marília Monteiro da Rocha; Rocha, Myrian Nydes Monteiro da. Direito real, propriedade intelectual e função social: um diálogo de natureza indisciplinar. *Revista Vertentes do Direito*, v. 5, n.1, p. 38-54, 2018.

PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, v. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019.

PEREIRA, José Horácio Cintra G. *Dos embargos de terceiro*. São Paulo: Atlas, 2002.

PERES, Fabiana Pietros; SCHMITT, Cristiano Heineck. Contrato de time-sharing: nuances acerca da proteção do consumidor no direito comunitário e no direito brasileiro. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 76, p. 176-207, out./dez. 2010.

PIERACCINI, Sylvie. *La “propriété temporaire”, essai d’analyse des droits de jouissance à temps partagé*. 2008. 369 f. Tese (Doutorado) – Faculte de Droir de Toulon, Université du Sud Toulon Var, Toulon, 2008.

PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*, 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

PRATA, Edson. Embargos de terceiro. *Revista de Processo*, v. 24, p. 205-221, out./dez. 1981, p. 209.

PUGLIESE, Roberto José. Time sharing, flat service, apart hotel, shopping center, condomínios e loteamentos fechados - expressões modernas do direito de propriedade. *Revista dos Tribunais*, v. 733, p. 733-762, nov. 1996.

PUOLI, José Carlos Baptista. Usucapião de bens imóveis, novo CPC e o direito intertemporal. In: YARSHELL, Flávio Luiz; PESSOA, Fabio Guidi Tabosa (Org.). *Direito intertemporal*. Salvador: Juspodivm.

RES, Carlos David S. Aarão. O fundamento da proteção possessória. *Revista de Informação Legislativa*, a. 34, n. 136, p. 143-152, out./dez. 1997, p. 145.

RIBAS, Antônio Joaquim. *Da posse e das ações possessórias*. Rio de Janeiro: H. Laemmert & C., 1883.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérika Janaynna Bezerra de M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. *Revista Pensar*, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010.

SANDRI, Adele Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 76, p. 79-116, jan./jun. 2014.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

SAVIGNY, Friedrich Carl Von Savigny. *Tratado de la posesion, segundo los principios de derecho romano*. 6ª. Ed. Madrid: Imprenta de La Sociedad Literaria y Tipografica, 1894.

SENE, Ludmilo; TAWFEIQ, Reshad. Apontamentos sobre a ação de imissão na posse: aspectos fundamentais de existência e hipóteses de cabimento. In: CAZZARO, Kleber (Org.). *Reflexões teóricas sobre direito material e processual*. Blumenau: Legere/Nova Letra, 2014.

SILVA, Jorge Wahl. “Tiempo compartido ¿De la copropiedad a la multipropiedad? *Revista Chilena de Derecho*, v. 23, p. 127-142, 1996.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista de Direito da Cidade*, v. 12, n.º 2, p. 86-121, 2020.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; BAIÓCCO, Julia de Carli. A legitimidade *ad causam* para os interditos possessórios contra moléstias da posse praticadas no sistema time-sharing. *Revista Meritum*, vol 15, n. 3, p. 52-72, set./dez. 2020.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; NASCIMENTO, Bárbara Randow Santana. Multipropriedade imobiliária e sua natureza jurídica no Brasil: análise dos fundamentos do Recurso Especial n.º. 1.546.165/SP e da Lei n.º. 13.777/2018, n. 63, p. 100-120, jan./mar. 2021.

SIQUEIRA, Thiago Ferreira; RODRIGUES, Marcelo Abelha. Do litisconsórcio (arts. 113 a 118). In: José Rogério Cruz e Tucci; Manoel Caetano Ferreira Filho; Ricardo de Carvalho Aprigliano; Rogéria Fagundes Dotti; Sandro Gilbert Martins. (Org.). *Código de Processo Civil Anotado*. São Paulo: AASP, 2015, v. 1, p. 195-205.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 21ª ed. São Paulo: Atlas, 2021.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jur. UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017.

SOUZA, Demétrius Coelho. Atualidades em torno das semelhanças e diferenças entre direitos pessoais e reais. *Revista de Direito Privado*, v. 61, p. 39 – 83, jan./mar., 2015.

SOUZA, Eduardo Nunes de. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 4, p. 55-80, abr./jun. 2015

TEPEDINO, Gustavo. A nova lei da Multipropriedade Imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019.

TEPEDINDO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (Org.) *Direito Imobiliário: escritos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Editora Atlas, 2015, p. 512-522.

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

TESHEINER, José Maria Rosa. *Elementos Para Uma Teoria Geral do Processo*. São Paulo: Saraiva, 1993.

TRAPANI, Giuseppe. *La multiproprietà e la coerenza ipocatastale*. Studio n. 426. Consiglio Nazionale del Notariato. 2011. Disponível em: <<https://www.notariato.it/sites/default/files/426-11-c.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022.

TUCCI, José Rogério Cruz. *A causa petendi no processo civil*, 3ª ed., São Paulo, 2009.

TUCCI, José Rogério Cruz. Embargos de terceiro: questões polêmicas, *Revistas dos Tribunais*, v. 833, p. 54-65, mar. 2005.

YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. Expropriação da fração ideal pertencente a terceiro comproprietário do executado (art. 843 do CPC/2015). *Revista de Processo*, v. 291, p. 135-178, mai. 2019.

VIDAL, Lúcio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Livraria Almedina, 1984.