

## A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SEU ASPECTO PROCESSUAL: CONTORNOS DO INSTITUTO JURÍDICO E A POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DO IMÓVEL

Clóvis Alberto Bertolini de Pinho <sup>1</sup>

Thayni Vitoria Silva dos Reis <sup>2</sup>

**Resumo:** O presente trabalho aborda a multipropriedade imobiliária e seu aspecto processual, versando sobre os contornos do instituto jurídico e a possibilidade de constrição do imóvel objeto da multipropriedade. No artigo, são apresentados os conceitos e os atributos pertencentes ao instituto e, em seguida, a origem e as definições estrangeiras da multipropriedade. Discorre-se acerca da controvérsia da natureza jurídica anterior à legislação, que se coaduna a um direito de natureza real. Explora-se a possibilidade da constrição do imóvel em decorrência de obrigação assumida por um dos titulares, com o apoio jurisprudencial, legal e doutrinário. Ademais, é realizada análise de precedentes judiciais anteriores à edição da Lei nº 13.777/2018 e verifica-se a impossibilidade de penhora sobre o imóvel objeto de multipropriedade. Por fim, o escrito tem por objetivo analisar os entendimentos jurisprudenciais após a edição da Lei nº 13.777/2018, verificando a pertinência da constrição de imóvel objeto de multipropriedade posteriormente à edição da referida lei.

**Palavras-chave:** multipropriedade imobiliária; direito real; processo civil; constrição judicial; penhora.

**Abstract:** The article addresses the time-sharing property in the Brazilian Law and its procedural aspect, analyzing the contours of the legal institute and the possibility of constricting the property object of the time-sharing. The paper work deals with the concept and the attributes pertaining to the institute and then with the foreign origin and definitions of it. It is argued about the controversy of the legal nature before to the legislation, which is consistent with the real law. It explores the possibility of constricting the property as a result of an obligation assumed by one of the holders, with the support

---

<sup>1</sup> Doutorando em Direito do Estado pela Universidade Federal do Paraná. Mestre em Direito do Estado pela Universidade de São Paulo. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Paraná. Professor do Centro Universitário UniOpet. Advogado em Curitiba. Contato: clovispinho@uniopet.edu.br.

<sup>2</sup> Pós-graduanda em Direito Imobiliário e pela Escola Brasileira de Direito – Ebradi. Pós-graduanda em Direito Aplicado na Escola da Magistratura do Paraná – Emap. Bacharel em Direito pelo Centro Universitário UniOpet. Contato: thaynivitoria@outlook.com

of jurisprudence, legal and doctrinal. In addition, the article investigates the cases in Brazilian Courts before the Law n. 13.777/2018 and the impossibility of pledging on the property that is the object of the time-sharing-property is verified. Also, the work concludes no precedent in the Brazilian Courts deciding the possibility of constriction of property of time sharing.

**Keywords:** time-sharing, Brazilian Law; constriction; real estate law; civil procedure.

## 1. Introdução

A proposta deste artigo é, sem esgotar as problemáticas relativas à multipropriedade imobiliária, também chamado de *time-sharing*<sup>3</sup> (tradução livre – *tempo compartilhado*), percorrer os contornos do instituto jurídico de forma a trazer a conceituação doutrinária, a origem e as definições estrangeiras de multipropriedade e a controvérsia acerca da natureza jurídica do instituto. Por conseguinte, analisa-se a possibilidade de constrição judicial do imóvel em decorrência de obrigação assumida exclusivamente por um dos multiproprietários.

A sociedade vive em torno de constantes mudanças e, a partir disso, determinados institutos também sofrem alterações para acompanhar o ritmo. A multipropriedade imobiliária é fruto dessas transformações e na segunda metade do século XX, surgiu no Brasil<sup>4</sup> e finalmente ganhou amplitude e reconhecimento através da regulamentação da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018,<sup>5</sup> a qual acrescentou novo capítulo ao Código

---

<sup>3</sup> *Timesharing* poderá ser encontrado com diversos tipos de escrita como: *time-share*, *timeshare* e *time-sharing*.

<sup>4</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. CARLOS ALBERTO DABUS, Maluf. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. Vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2020. *Versão Eletrônica – Condomínio – item Multipropriedade (Time –Sharing)*.

<sup>5</sup> BRASIL. *Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Lei da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://bityli.com/iASAqO>. Acesso em 04.06.2020.

Civil de 2002,<sup>6</sup> bem como alterou alguns dispositivos da Lei 6.015/73 - Lei de Registros Públicos.<sup>7</sup>

Na primeira parte do artigo, é apresentado o conceito da multipropriedade, para demonstrar que o instituto ocorre quando várias pessoas são titulares exclusivas e com caráter perpétuo do mesmo bem, com a peculiaridade de a fruição dar-se por turno de aproveitamento por tempo; ou seja, cada multiproprietário terá a titularidade em determinado espaço de tempo sobre o mesmo bem.

Prossegue-se com o exame sucinto da origem e as definições estrangeiras de multipropriedade imobiliária e suas respectivas legislações pertinentes, dividindo o assunto por Europa e Américas. Inicia-se pela França, Itália, Portugal, Grécia e Espanha, passando em seguida para o modelo dos Estados Unidos e Brasil. Além de mencionar as Diretivas estabelecidas pela Comunidade Europeia, as regras de proteção ao consumidor nas operações do *Time-Sharing*.

Ainda neste tópico do artigo, aborda-se a natureza jurídica da multipropriedade adotada no Brasil anterior a Lei nº 13.777/2018,<sup>8</sup> discorrendo acerca da divergência doutrinária e jurisprudencial, resultando na decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que compreendeu pela natureza jurídica de direito real em coerência com, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil de 2002.<sup>9</sup>

A segunda parcela do texto tem como objetivo analisar os efeitos do inadimplemento do multiproprietário e desenvolver o estudo acerca da possibilidade de

---

<sup>6</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <https://bitly.com/WfHIQw>. Acesso em: 04.06.2020.

<sup>7</sup> BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos. Disponível em: <https://bitly.com/GweEc>. Acesso em: 04.06.2020.

<sup>8</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <https://bitly.com/WfHIQw>. Acesso em: 04.06.2020.

<sup>9</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <https://bitly.com/WfHIQw>. Acesso em: 04.06.2020.

construção judicial do imóvel em decorrência de obrigação assumida exclusivamente por um dos multiproprietários.

Avança-se no estudo apresentando o entendimento jurisprudencial anterior a Lei nº 13.777/2018, acerca da (im)possibilidade da construção do imóvel em decorrência de obrigação assumida exclusivamente por um dos proprietários, sob o desafio da característica peculiar de pluralidade de sujeitos; objeto único; perpetuidade e exclusividade; e o exercício das faculdades de proprietário condicionadas a uma variante temporal.

E por fim, é realizada a verificação do posicionamento das cortes judiciais sobre a construção da multipropriedade, que ainda permanece no entendimento com base na jurisprudência anterior à lei, ante a ausência de recentes julgados acerca da construção de imóvel objeto da multipropriedade.

## 2. Conceito e os atributos da multipropriedade imobiliária

Primeiramente, cumpre abordar o conceito e os atributos da multipropriedade imobiliária. A multipropriedade imobiliária ou conhecida pela expressão inglesa *time sharing* se fundamenta no fracionamento no tempo da titularidade do imóvel, em frações semanais, mensais, anuais ou por algumas horas no período de um ano, especialmente para locais de lazer. Foi adotado pelo legislador brasileiro o modelo de unidades autônomas, individualizadas no tempo e no espaço e estão inseridas no regime de condomínio especial, constando a unidade em matrícula e o seu respectivo local e tempo que a individualizam.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.43.

O instituto jurídico chegou no Brasil nos anos oitenta,<sup>11</sup> sendo estudada de forma isolada por poucos doutrinadores e utilizada em poucos empreendimentos, e recentemente foi regulamentada no Brasil por meio da Lei da multipropriedade imobiliária de nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, introduzindo ao Código Civil de 2002 as diretrizes do instituto jurídico.

Dessa forma, Gustavo Tepedino, um dos primeiros interessados a desenvolver o assunto de forma detalhada na doutrina brasileira, publicado em 1993, sob o título *Multipropriedade Imobiliária*, define-a da seguinte forma:

[...] é a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

A multipropriedade apresenta-se, assim, como direito que pode ser perétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício [...].<sup>12</sup>

O conceito de Tepedino possui tendência mais econômica do que propriamente jurídica, pois não só possui poder de usufruir (proveito da coisa), mas também o de dispor (entendido aqui principalmente no sentido de alienar) e o de reivindicar a coisa, como é definido pelo Código Civil (CC).<sup>13</sup>

A definição de multipropriedade imobiliária trazida por Paulo Lôbo é alinhado ao conceito trazido pelo legislador, conceituando-a como tempo compartilhado da mesma coisa entre diversos titulares:

Na multipropriedade fraciona-se no tempo, o uso da mesma coisa (meses,

<sup>11</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.43.

<sup>12</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.43.

<sup>13</sup> SARAIVA. Bruno de Souza. *Uma Análise Jurídica da Multipropriedade Imobiliária*, 2016, p.99. Disponível em: <https://bityli.com/nY1yZr>. Acesso em 10.07.2020.

semana, dias) entre titulares diversos. A titularidade é de unidade de tempo de uso determinado sobre a coisa e, durante esse tempo, de modo exclusivo. O tempo restante é compartilhado por outros titulares.<sup>14</sup>

Para Maria Helena Diniz, o conceito da multipropriedade traz o aproveitamento econômico e considera como um tipo de condomínio relativo aos locais de lazer:

O sistema *time sharing* ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal).<sup>15</sup>

No tocante ao elemento do tempo, cada fração de tempo de utilização do imóvel deve ser indivisível e de, no mínimo, 7 (sete) dias “seguidos ou intercalados”, como dita o disposto no art. 1.358-E do CC.<sup>16</sup> Isso significa que um imóvel pode ser parcelado em, no máximo, 52 unidades periódicas. A fração de tempo poderá ser fixa e determinada, como dita o art. 1358-E, §1º, I-III do CC.

A multipropriedade imobiliária é estabelecida por ato entre vivos ou por testamento, sendo a individualização feita no registro de imóveis, devendo mencionar do ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo, conforme previsão do art. 1358-F do CC. Percebe-se que o reconhecimento legal da autonomia de cada unidade, individualizada no espaço e no tempo, com sua respectiva matrícula no registro

---

<sup>14</sup> LÔBO. Paulo. *Direito Civil. Coisas*. Vol. 4. Editora: Saraiva, 2020. *Versão Eletrônica, Capítulo IV – Propriedade, item 4.10 – Mutipropriedade*.

<sup>15</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. 30. ed. v. 4. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 282.

<sup>16</sup> BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil*. Disponível em: <https://bityli.com/WfHIQw>. Acesso em: 04.06.2020.

de imóvel, inserida em regime de condomínio edilício, trouxe maior segurança jurídica esperada pelo setor imobiliário.<sup>17</sup>

Como já mencionado anteriormente, o conceito de Gustavo Tepedino é de viés mais econômico do que propriamente jurídico e considera a possibilidade da instituição da multipropriedade imobiliária em coisa móvel e imóvel, diverso do adotado pelo Código Civil.<sup>18</sup>

Os demais autores, como Paulo Lobo e Maria Helena Diniz, definem o instituto como o compartilhamento do tempo destinando o imóvel para lazer e descanso. A multipropriedade permite o parcelamento temporal da coisa, fragmentando-o em várias unidades autônomas vinculadas a um período certo de tempo do ano, no mínimo de 7 (sete) dias seguidos ou intercalados, devendo cada fração de tempo ser registrada no Registro de Imóveis.

A multipropriedade imobiliária foi ganhando em diversos países e por este motivo, será analisado de forma breve os diversos conceitos nos principais países da Europa e Américas, levando em consideração a forma e finalidade do instituto, tal como se delimitará no próximo subtópico.

### **3. A origem e as definições estrangeiras de multipropriedade imobiliária**

Nos próximos subtópicos, verificam-se as origens do instituto da multipropriedade imobiliária no contexto europeu e dos países americanos, a partir da

---

<sup>17</sup> VIEGA, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A Multipropriedade Imobiliária à Luz da Lei nº 13.777/2018. *Revista de Faculdade de Direito da UFMG*, Belo Horizonte, n. 75, jul./dez., 2019, p.107.

<sup>18</sup> Cumpre observar que a pioneira obra de Gustavo Tepedino foi editada anteriormente à mudança promovida pela Lei nº 13.777/2018 ao Código Civil.

análise meramente comparativa dos entendimentos estrangeiros, para verificar de que modo outras jurisdições tratam o instituto da multipropriedade imobiliária.

### 3.1. Influência da União Europeia

A multipropriedade originou-se na Europa, por volta dos anos 60 no século XX. Na França, adotou-se a forma de condomínio, a palavra *multipropriété* foi registrada afim de designar espaço temporal no ano de 1965 e se ampara através da Lei nº 86-18/1986,<sup>19</sup> a qual disciplina a sua constituição e a administração de bens imóveis.

Aponta o doutrinador Gustavo Tepedino que fora do âmbito dos direitos reais as terminologias utilizadas na França estariam focadas em direito societário e obrigacional, são elas: *multipropriété, pluripropriété, propriété à temps partagé e time-propriété*.<sup>20</sup>

E na Itália, a primeira forma pela qual se originou a multipropriedade foi no âmbito do direito societário, chamada de *proprietà azionaria*,<sup>21</sup> sem legislação especial em razão a resistência de alguns setores do mercado italiano à multipropriedade.

Por sua vez, a legislação europeia trouxe consideráveis com a Diretiva nº 2008/122/CE,<sup>22</sup> trazendo atualizações para o instituto e, logo após, foi editado o Decreto Legislativo nº 79/2011<sup>23</sup>.

---

<sup>19</sup> FRANÇA. Lei nº 86-18, de 6 de janeiro de 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (nas sociedades de arrendamento em timeshare) sobre as sociedades de aluguel por tempo compartilhado (nas sociedades de arrendamento em timeshare). Disponível em: <https://bityli.com/zyo1qW>. Acesso em: 22.05.2020.

<sup>20</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.43.

<sup>21</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.09.

<sup>22</sup> UNIÃO EUROPEIA. Directiva nº 94/74/CE, de 26 de outubro de 1994. Disponível em: <https://bityli.com/ZKfaUW>. Acesso em: 22.05.2020..

<sup>23</sup> ITÁLIA. Decreto Legislativo nº 79, de 23 de maio de 2011. *Código de Direito Regulamentar Estadual e Direito do Mercado turismo, nos termos do artigo 14 da Lei 28 de novembro de 2005, no. 246, bem como a implementação da Directiva 2008/122 / CE, contratos multipropriedade, contratos de produtos para feriados de longa duração, revenda e contratos de câmbio*. Disponível em: <https://bityli.com/voYI8y>. Acesso em: 23.10.2020



Em Portugal, há um direito real de habitação periódica chamada de “casa de férias”<sup>24</sup> e atualmente, a multipropriedade está regulada através do art. 1º do Decreto-Lei nº 275/93,<sup>25</sup> de 5 de agosto, que foi alterado pelos Decretos-Lei nº 180/99, de 22 de maio e 22/2002, de 31 de janeiro.<sup>26</sup>

Na Grécia, o *time-sharing* foi regulamentado na Lei nº 1.652, de 14 de outubro de 1986<sup>27</sup>, tipificando-o como um contrato de arrendamento que concede direitos de natureza tão somente pessoal, em que um adquirente tem o direito de usar um imóvel turístico, geralmente por alguns dias por ano, por um período de 03 a 60 anos, semelhante a um contrato de aluguel mas que o adquirente possui a obrigação de realizar a escritura e levá-la ao registro correspondente.<sup>28</sup>

Na Espanha, chamada a *multipropiedad* apresenta-se como modalidade imobiliária através de vários titulares do imóvel através de condomínio ordinário, sob o pacto de divisão por turnos da utilização da respectiva unidade, divididas em frações periódicas por ano, e é regulada através da *Ley 4/2012 de 6 de julio*<sup>29</sup> tratando acerca da

<sup>24</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.43.

<sup>25</sup> PORTUGAL. *Decreto-Lei nº 275/93, de 08 de maio de 1993*. Disponível em: <https://bityli.com/kwt5M5>. Acesso em 19.05.2020.

<sup>26</sup> Art. 1º “Unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.”

<sup>27</sup> GRÉCIA. *Lei nº 1.652, de 14 de outubro de 1986 “ Contrato de tempo compartilhado e regulamentação de questões*. Disponível em: <https://bityli.com/pI209a>. Acesso em: 01.06.2020.

<sup>28</sup> ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. *La naturaliza jurídica de la multipropiedad*. Dissertação. Doutorado em direito e Ciência Política. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima – Peru, 2008, p.98 Disponível em: <https://bityli.com/qJKzFu>. Acesso em: 27.05.2020.

<sup>29</sup> ESPANHA. *Lei nº 4, de 6 de julho de 2012, de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (de exploração, por sua vez, de bens para uso turístico, aquisição de produtos de férias de longa duração, revenda e troca e regulamentos fiscais)*. Disponível em: <https://bityli.com/LV4yFm>. Acesso em: 26.05.2020.

finalidade turística do instituto jurídico, regulando especificamente os clubes de férias e o direito de uso por turno.

A Comunidade Europeia, embora não indique a anatomia jurídica do instituto, estabeleceu regras de proteção ao consumidor nas operações de *time-sharing* por meio da Directiva nº 2008/122/CE<sup>30</sup>, de 14 de janeiro de 2009, que substituiu a anterior Directiva nº 94/47/CE, de 26 de outubro de 1994<sup>31</sup>, concedendo maior apoio ao direito à informação aos consumidores e regulando de forma mais ampla o direito de arrependimento. Essa nova diretiva reforça a proteção concedida aos consumidores, cobrindo contratos de venda de produtos de *time-sharing* e produtos de férias de longa duração aos consumidores.

Ante o exposto, a França e Itália utilizaram principalmente o instituto jurídico voltado ao direito societário e obrigacional, já nos países de Portugal, Grécia e Espanha, a multipropriedade foi direcionada para o setor de turismo, como forma de fomentar os mercados turísticos e imobiliários.

Percebe-se, assim, a variada concepção através da forma e finalidade da multipropriedade nos principais países da Europa em que o instituto se fez presente e seus respectivos dispositivos legais que o regulamentam, além da contribuição dada pela Comunidade Europeia ao estabelecer regras de proteção ao consumidor nas operações de *time-sharing*, concedendo maior apoio nas relações advindas do instituto jurídico.

### 3.2. Américas

Nos Estados Unidos, a multipropriedade iniciou-se na década de 70 do século XX, mediante a crise do petróleo, que desestabilizou a economia global e acabou levando

---

<sup>30</sup> UNIÃO EUROPEIA. *Directiva nº 2008/122/ CE, de 14 de janeiro de 2009 do Parlamento Europeu e do Conselho. Relativa à proteção dos adquirentes quanto a certos aspetos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis.* Disponível em: <https://bityli.com/RTEK7T>. Acesso em 19.05.2020.

<sup>31</sup> UNIÃO EUROPEIA. *Directiva nº 94/74/CE, de 26 de outubro de 1994.* Disponível em: <https://bityli.com/ZKfaUW>. Acesso em: 22.05.2020.

muitos americanos a reanalisarem seus hábitos de consumo, como, por exemplo, a compra de imóveis de férias.<sup>32</sup>

Dessa forma, era preciso que a compra de imóveis fosse reinventada e como solução muitos americanos passaram a utilizar como meio alternativo o *time-sharing*. No entanto, ante a ausência de lei e diante da procura pelo *time-sharing*, as indústrias acabavam cometendo práticas abusivas na sua comercialização. Em razão disso, em 1983, o legislador da Flórida aprovou a lei disciplinando o instituto do *time-sharing*, e trazia, como proteção ao comprador, uma espécie de prazo de arrependimento para que comprador que fizesse o contrato tivesse um prazo de 14 dias para dissolvê-lo.<sup>33</sup>

Assim como a Flórida, a regulamentação por meio de lei do instituto da multipropriedade ocorreu em diversos outros estados americanos, isto é, cada um editou suas próprias leis, acarretando um grande conflito legislativo. Em virtude disso, foi editada em 1980 uma lei uniforme, a Uniform Real State Time-Share Act <sup>34</sup>, que é uma espécie de Lei Federal, a qual traz regras básicas e gerais, determinando que todos os estados devem seguir as orientações acerca do instituto, podendo cada um fazer adaptações à sua realidade prática.

### 3.3. Tratamento jurídico no Brasil

No Brasil, a modalidade hoteleira foi recepcionada de plano pela sociedade brasileira, que aceitou a multipropriedade, basicamente, por meio de duas fórmulas: “como multipropriedade imobiliária, veiculada através da ideia do chamado apart-hotel,

---

<sup>32</sup> BOWEN, David A. *Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense*. Loyola Consumer Law Review. 4. ed. 18. v. Ano 2006. Disponível em : <https://bityli.com/HEMY2R>. Acesso em: 26.05.2020.

<sup>33</sup> BOWEN, David A. *Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense*. Loyola Consumer Law Review. 4. ed. 18. v. Ano 2006. Disponível em : <https://bityli.com/HEMY2R>. Acesso em: 26.05.2020.

<sup>34</sup> UNIFORM LAW COMMISSION. *The National Conference of Commissioners on Uniform States Laws. Real Estate Time Share Summary*. Disponível em: <https://bityli.com/2K5iKF>. Acesso em: 26.05.2020.

e como multipropriedade hoteleira, organizada também sob a forma imobiliária, levada a efeito pelo menos um lançamento de grande proporção na cidade do Rio de Janeiro”.<sup>35</sup>

Isso porque a multipropriedade aqui no Brasil teria sido implementado por meio da Deliberação Normativa nº 378 de 1997, em que o Ministério do Turismo regularia o tempo compartilhado para fins de hospedagem de turismo. Depois, foi editado o artigo 28 e o artigo 29 do Decreto nº 7.381/2010, que regulamenta a Lei nº 11.771/2008 (Lei Geral de Turismo), e define o *time-sharing*, chamando-o de tempo compartilhado como um contrato que cede o uso de hospedagem em determinados períodos.<sup>36</sup>

Assim, ante diversidade de tratamento conferida ao sistema de multipropriedade nos países supra analisados verifica-se que a peculiaridade que cada país adota levando em conta suas características culturais e econômicas. Nos Estados Unidos da América, o instituto é visto como meio alternativo de casa de férias e todos os seus Estados Federados possuem autonomia legislativa para dispor sobre multipropriedade, considerando as disposições da Lei *Uniform Real State Time Share Act*. E no Brasil, a chegada do instituto, trouxe a novidade na modalidade hoteleira e com ela trouxe a controvérsia acerca da natureza jurídica, sobre ser direito real ou obrigacional da multipropriedade, o qual será discorrido no próximo item.

#### **4. A controvérsia da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária anterior à Lei 13.777/2018**

<sup>35</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.43.

<sup>36</sup> GOMES, Larissa Silva. *“Timesharing” e “Fractional Ownership” no Brasil*. Disponível em: <https://bityli.com/8PGoHb>. Acesso 15.1.2.2020

Como a autonomia privada se antecipou ao legislador, no Brasil, a controvérsia sobre a natureza jurídica da multipropriedade foi discutida pelo STJ, no julgamento do REsp 1.546.165/SP.

De um lado, os que defendiam o enquadramento da natureza jurídica do instituto na classe direito pessoal ou obrigacional, ante a impossibilidade de criação de um direito real por convenção privada por conta da violação do princípio da taxatividade e dos direitos reais, conferindo ao instituto da multipropriedade natureza jurídica de caráter pessoal.<sup>37</sup>

Em contrapartida, defendia-se o entendimento de que os direitos reais decorrem dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel, através das faculdades inerentes ao multiproprietário, como usar, gozar, dispor e reivindicar, em virtude de direito próprio, perpétuo, porém, limitado ao período de tempo anual preestabelecido.<sup>38</sup>

O direito real é o poder sobre o objeto e é marcado pelos princípios da taxatividade e tipicidade, não sendo permitido que sejam acrescidos pela autonomia privada. A tipicidade é estritamente determinada em lei e não pode ser alterada livremente por seus titulares, salvo nos pontos que a lei permite.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <https://bityli.com/RB5BUC>. Acesso em 02.06.2020.

<sup>38</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <https://bityli.com/RB5BUC>. Acesso em 02.06.2020, p. 18-19.

<sup>39</sup> LÔBO. Paulo. *Direito Civil. Coisas*. Vol. 4. Editora: Saraiva, 2020. *Versão Eletrônica, Capítulo IV – Propriedade, item 4.10 – Mutipropriedade*.

Nesse sentido, não se trata de um novo direito real pois não está inclusa na enumeração dos direitos reais do art. 1225, do Código Civil <sup>40</sup> e que a multipropriedade é espécie do gênero condomínio, não podendo ser considerada direito real autônomo. <sup>41</sup>

Em contrapartida, para que seja possível a definição da natureza jurídica desse instituto jurídico é necessária levar em consideração as suas características próprias, sendo que é um sistema de concorrência de múltiplas pessoas sobre o mesmo imóvel, como bem aponta Bruno Saraiva de Souza:

Como ponto de partida, duas dessas características se destacam: diversidade subjetiva dos titulares de tais direitos e identidade do bem sobre o qual tais direitos se exercitam. É que, antes de qualquer ilação acerca de sua natureza jurídica, a multipropriedade se mostra como um autêntico sistema de concorrência de múltiplas pessoas sobre um mesmo bem. <sup>42</sup>

Para ser considerado um direito real impera os princípios da taxatividade (*numerus clausus*) e da tipicidade, a falta de legislação acerca do tema foi superada, assegurando a natureza de direito real. <sup>43</sup> Nesse sentido, assim endossa Gustavo Tepedino:

Os direitos reais têm por objeto imediato uma coisa, com a qual se estabelece seu titular um liame estreito, direto, sem intermediário. A situação jurídica assim constituída tem caráter absoluto, criando um dever jurídico negativo, prevalente contra todos – *erga omnes* –, que deverão respeitar o exercício do direito, abstendo-se de qualquer inferência. O vínculo jurídico, portanto, adere à coisa sobre a qual incide e tem eficácia

<sup>40</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <https://bityli.com/WfHIQw>. Acesso em: 04.06.2020.

<sup>41</sup> LÔBO. Paulo. *Direito Civil. Coisas*. Vol. 4. Editora: Saraiva, 2020. *Versão Eletrônica, Capítulo IV – Propriedade, item 4.10 – Mutipropriedade*

<sup>42</sup> SARAIVA. Bruno de Souza. *Uma Análise Jurídica da Multipropriedade Imobiliária*, 2016, p.99. Disponível em: <https://bityli.com/nY1yzt>. Acesso em 10.07.2020..

<sup>43</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil. Direitos Reais*. 9ª Ed. Vol. 5. São Paulo: Atlas, 2009, p. 382-386.

generalizada. (...) De tais considerações decorre o caráter real da multipropriedade.<sup>44</sup>

Retomando o julgamento do Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.546.165/SP), o Relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva,<sup>45</sup> em seu voto defendeu a natureza de direito pessoal para multipropriedade, argumentando que se trata de relação jurídica complexa e atípica que envolve relações obrigacionais e que se trata de contrato regulando condutas de propriedade pertencente a terceiros.

No entanto, o Ministro João Otávio de Noronha apresentou entendimento contrário e foi acompanhado pela maioria da turma. Afirmando que a multipropriedade “possui a natureza jurídica de direito real ou de direito obrigacional, até mesmo para efeito do alcance de constrição judicial” e na parte final do voto prossegue:

A multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.<sup>46</sup>

Por conseguinte, em decisão por maioria da 3ª Turma, o colegiado reconheceu a natureza típica de direito real da multipropriedade, tratando da rejeição da integral penhora do imóvel por dívida de um dos condôminos, de modo a preservar as frações ideais dos demais multiproprietários, pois, concluiu no voto que a multipropriedade

---

<sup>44</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <https://bityli.com/RB5BUC>. Acesso em 02.06.2020, p. 58 e 59.

<sup>45</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <https://bityli.com/RB5BUC>. Acesso em 02.06.2020, p. 58 e 59.

<sup>46</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <https://bityli.com/RB5BUC>. Acesso em 02.06.2020, p. 18 e 19.

imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil e que “o contrato de *time-sharing* possuiu a natureza jurídica de direito pessoal que está relacionado diretamente a um direito real, o do titular do bem objeto da multipropriedade”.<sup>47</sup>

Com o advento da Lei nº 13.777/2018 a natureza jurídica do instituto jurídico foi resolvida, a Lei optou pelo regime jurídico de condomínio fazendo acrescentar título específico nessa direção, a partir do art. 1358-B, denominando-o “condomínio em multipropriedade”<sup>48</sup>, em que cada um dos titulares tem uma fração de tempo para gozo, com exclusividade da totalidade do imóvel, a ser exercida de modo alternado.

Demonstrada a natureza jurídica de direito real da multipropriedade imobiliária, resultado do dilema teórico acerca da natureza jurídica do instituto anterior a legislação, em que o Superior Tribunal de Justiça reconheceu que os atributos dos direitos reais se harmoniza ao vínculo jurídico de aproveitamento tempo compartilhado do imóvel, que veio a ser constituída pela Lei nº 13.777 em 2018, e que também abordar o exercício das faculdades dos multiproprietários referentes ao direito de usar, gozar, dispor e reaver.

## **5. Possibilidade de constrição do imóvel em decorrência de obrigação assumida exclusivamente por um dos multiproprietários**

---

<sup>47</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana. *Multipropriedade imobiliária*. Revista de Direito Imobiliário. Vol. 70. jan.-jun./2011, p.81.

<sup>48</sup> BRASIL. *Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Lei da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://bitly.com/iASAqO>. Acesso em 04.06.2020.



A partir deste momento, será explanado a possibilidade de construção do imóvel em decorrência de obrigação assumida exclusivamente por um dos multiproprietários, com fundamento na doutrina e entendimento jurisprudencial.

Com a publicação da lei nº 13777/18, ficou esclarecida no âmbito jurídico a questão da propriedade e autonomia das unidades periódicas (que reconheceu a autonomia de cada unidade periódica, individualizada no espaço (apartamento 45, por exemplo) e no tempo (primeira semana de fevereiro de cada ano, por exemplo) conforme artigo 1358-C da referida lei<sup>49</sup>, e com sua respectiva matrícula no registro de imóvel.<sup>50</sup>

Como já visto, a multipropriedade era tida como um direito meramente obrigacional e repleto de divergências doutrinárias, e que foi resolvido com a publicação da lei, que a inseriu nos direitos reais, trazendo mais segurança jurídica para os multiproprietários.<sup>51</sup>

E, inclusive as taxas condominiais, que são repartidas entre os titulares e constituem obrigações *propter rem*, recaindo sobre o patrimônio pessoal de cada multiproprietário, não podem ser atribuídas ao conjunto de multiproprietários, afastando a responsabilidade solidária entre eles e destacando a autonomia das unidades.<sup>52</sup>

À luz do que ocorre com as unidades imobiliárias em condomínio edilício, as unidades periódicas neste regime de condomínio especial estão sujeitas à construção

---

<sup>49</sup> BRASIL. Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Lei da Multipropriedade Imobiliária. Disponível em: <https://bityli.com/iASAqO>. Acesso em 04.06.2020.

<sup>50</sup> TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. 2019. Disponível em <https://bityli.com/CBP9eg>. Acesso em: 21.10.2020

<sup>51</sup> LOBÃO, Amanda. *Condomínio em multipropriedade: Vantagens e desvantagens da propriedade compartilhada*. 2019. Disponível em: <https://bityli.com/vIeItX>. Acesso em: 21.10.2020.

<sup>52</sup> TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. 2019. Disponível em <https://bityli.com/CBP9eg>. Acesso em: 21.10.2020bid., disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 21.10.2020.

judicial nas ações em que se exige o cumprimento das obrigações pessoais ou condominiais inadimplidas por qualquer multiproprietário.<sup>53</sup>

No entanto, a penhora deverá recair sobre o direito real de propriedade sobre a unidade periódica. Jamais poderão ser penhorados os móveis que guarnecem o imóvel, pois eles estão vinculados às demais unidades periódicas de modo indivisível, conforme o art. 1.358-D, I e II, CC.

As obrigações assumidas pelos multiproprietários, sejam a quais títulos forem, não afetarão o imóvel-base ou os bens que o guarnecem, exatamente porque corresponde a um bem de natureza indivisível por expressa regulamentação trazida na lei especial, que incluiu o artigo 1.358-D e incisos ao CC. Isso, porque o devedor não é titular do mobiliário isoladamente, e sim compartilha um imóvel indivisível com outros co-titulares.

E caso a unidade periódica for utilizada para a moradia da família, ela seria impenhorável à luz da Lei nº 8.009/90.<sup>54</sup> Porém essa hipótese na prática não é comum, pois a multipropriedade não costuma ser usada para tal finalidade. Pode-se cogitar uma hipótese de uma família que seja titular de uma unidade periódica de janeiro a novembro de cada ano e habite no imóvel durante esse período, migrando para a casa de um algum familiar no mês de dezembro. Nesse caso, a unidade periódica poderia ser considerada um bem de família na forma da Lei nº 8.009/90 e, assim, seria impenhorável. Conforme Oliveira “eventual penhora deverá recair sobre o direito real de propriedade sobre a unidade periódica”, não cabendo, portanto a penhora sobre o imóvel objeto da multipropriedade.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. 2019. Disponível em <https://bityli.com/CBP9eg>. Acesso em: 21.10.2020bid., disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 21.10.2020

<sup>54</sup> BRASIL. *Lei nº 8.009 de 29 de março de 1990*. Lei da Impenhorabilidade do bem de família. Disponível em <https://bityli.com/JoxgCD>. Acesso em 27.09.2020.

<sup>55</sup> QUINAN, Paula Veit. *A Multipropriedade e o Processo: Um ensaio sobre as regras processuais*. 2019. Disponível em: <https://bityli.com/Qk6iDM>. Acesso em: 21.10.2020.

Portanto, as obrigações assumidas pelos multiproprietários, sejam a quais títulos forem, não afetarão o imóvel-base ou os bens que o guarnecem, exatamente porque corresponde a um bem de natureza indivisível por expressa regulamentação trazida na lei e, em seguida, será analisado de forma detalhada o tema através das jurisprudências anteriores à lei da multipropriedade imobiliária.

### 5.1. Entendimento jurisprudencial anterior à Lei nº 13.777/2018

Cumprido, ressaltar primeiramente sobre a importância que a lei da multipropriedade agregou acerca do instituto de maneira prática e jurídica em conjunto com as jurisprudências e doutrinas, anteriores à publicação da lei.

Anterior à publicação da lei, não era possível concluir natureza de direito real da multipropriedade, pois: “no ordenamento jurídico brasileiro, portanto, toda limitação ao direito de propriedade que não esteja prevista na lei como direito real tem natureza obrigacional, uma vez que as partes não podem criar direitos reais”.<sup>56</sup>

Contemporaneamente, compreende-se que o *número clausus* dos direitos reais não é privilégio de alguma lei específica, como o Código Civil, outras leis também podem criá-las, como em leis especiais. E que a tipicidade fechada, aquela determinada em lei, não pode ser alterada livremente por seus titulares, exceto nos pontos que a lei admite.<sup>57</sup>

A função da autonomia privada, no direito das coisas, é altamente limitada, tendo a liberdade de optar pelo tipo de direito real, porém não a criar em prol da segurança jurídica e ordem pública, nem determinar livremente seu conteúdo, diferentemente do que acontece com os direitos negociais.<sup>58</sup>

<sup>56</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Direito das coisas., Ed. 15, Vol. 5. São Paulo; Saraiva, 2020, p.35.

<sup>57</sup> LÔBO. Paulo. *Direito Civil. Coisas*. Vol. 4. Editora: Saraiva, 2020. *Versão Eletrônica – Capítulo XII – Direitos Reais Limitados*.

<sup>58</sup> LÔBO. Paulo. *Direito Civil. Coisas*. Vol. 4. Editora: Saraiva, 2020. *Versão Eletrônica – Capítulo XII – Direitos Reais Limitados*.

Por outro lado, o professor Flávio Tartuce afirma que há a possibilidade de criar direitos reais, tendo em vista a significativa influência da autonomia privada e pelo fato de que a lei não consegue acompanhar os avanços do imaginativo humano. Atenta-se ainda, ao fato de que a possibilidade da criação de direitos reais atípicos funcionaliza os institutos de direito das coisas.<sup>59</sup>

O julgado do Superior Tribunal de Justiça (*REsp 1.546.165-SP*) trata de recurso contra a penhora de imóvel objeto de multipropriedade em que a recorrente, detentora de 2/52 das frações ideais do imóvel, ajuizou através de embargos de terceiros. A penhora do imóvel é decorrente de dívida condominial por parte de um dos multiproprietários, que por consequência afeta os demais, de maneira que a recorrente, na condição de multiproprietária, demanda ser impossibilitada a constrição sobre a totalidade do mesmo, já que ela não tem qualquer relação com a dívida contraída pelo devedor, ora réu neste caso e portanto, figura como terceira interessada nessa situação.

Em primeiro grau o magistrado compreendeu que a relação jurídica possuía natureza obrigacional e não de direito real, julgando improcedente o pedido formulado.

Em sede recursal ao Tribunal de Justiça de São Paulo, a apelante pede pelo reconhecimento de sua condição de multiproprietária, bem como, a desconstituição da penhora sobre o imóvel e a presunção de veracidade dos fatos. Segue trecho da decisão:

Tenha-se presente que o condômino está obrigado a concorrer para as despesas comuns independentemente de se cuidar de condomínio tradicional ou edifício, de multipropriedade etc. (CC, arts. 1.315 e 1.336) e nada obsta, no último caso, que é o dos autos, a penhora da propriedade da totalidade do imóvel, registrado no registro de imóveis em nome do apelante, que, afinal, é o efetivo proprietário por força do art. 1.245, caput, também do Código Civil. Veja-se que a cessão de direitos de que a apelante foi cessionária, referente a 2/52 da casa 34, do loteamento Praia das

---

<sup>59</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas*. 11<sup>o</sup> ed., vol. 4, Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.15.

Caravelas, Estrada de Cabo-Frio, Búzios, RJ, representados pelas semanas 11 e 12, não se trata de direito real de propriedade, mas sim obrigacional, uma vez que o imóvel foi registrado em nome da devedora, que figurou como centralizadora do contrato e organizadora da utilização periódica do bem.<sup>60</sup>

Dessa forma, indeferido o pedido da desconstituição da penhora na instância da apelação, originou o Recurso Especial nº 1.546.165 contra este acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para julgamento pela Terceira Turma, por votos dos ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (relator), João Otávio de Noronha (presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.

Em suma, o entendimento proferido pelo acórdão acerca do instituto da multipropriedade em relação à penhora se deu pela insubsistência na constrição sobre a totalidade do imóvel, concedendo a procedência dos embargos de terceiro

O Superior Tribunal de Justiça examinou o instituto da multipropriedade em relação à constrição. Em total consonância com o julgamento anterior, decidiu o STJ pela invalidade da penhora sobre a totalidade do imóvel objeto de multipropriedade, a qual decorre de dívida de condomínio, vez que possui natureza de direito real, em harmonia com o rol previsto no art. 1225 do Código Civil.

No ano seguinte, o Superior Tribunal de Justiça julgou de forma semelhante outro caso objeto de multipropriedade, que trata de processo em que o imóvel, seria penhorado por dívida da empresa executada. Com o intuito de proteger sua fração de tempo, através de embargos de terceiro, os apelantes alegaram ser proprietários de fração ideal juntamente com outros proprietários. O juízo de primeiro grau julgou improcedente. Resultando em recurso de julgado procedente pelo STJ, no seu ínterim foi fundamentado

---

<sup>60</sup> BRASIL. *Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível 0159779-07.2008.8.26.0100. Relator: Gilberto Leme; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10.02.2014. Data de Registro: 17.02.2014.*

pela insubsistência da penhora de imóvel objeto de multipropriedade, vez que tem grande liame com o direito real, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e fruição sobre a fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento de espaço e turnos fixos de tempo. <sup>61</sup>

Em total consonância com o julgamento anterior, decidiu o STJ pela invalidade da penhora sobre a totalidade do imóvel objeto de multipropriedade, por configurar natureza de direito real, com o seguinte fundamento<sup>62</sup> e dispositivo<sup>63</sup>, respectivamente:

Sendo assim, é inválida a penhora da integralidade de imóvel submetido ao regime de multipropriedade (time-sharing) em decorrência de dívida de condomínio de responsabilidade do organizador do compartilhamento. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil.

Ante o exposto, com base no art. 932, inciso IV, do CPC/2015 c/c a Súmula 568/STJ, dou provimento ao recurso especial para reformar o acórdão do Tribunal a quo, julgando procedentes os embargos de terceiro e determinando a insubsistência da penhora sobre a totalidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade, do qual os embargantes, ora recorrentes, são titulares de fração ideal.

---

<sup>61</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.681.874*. Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino., DF, 2017. Disponível em: <https://bityli.com/HbjovV>. Acesso em: 20.10.2020.

<sup>62</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.681.874*. Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino., DF, 2017. Disponível em: <https://bityli.com/HbjovV>. Acesso em: 20.10.2020.

<sup>63</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.681.874*. Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino., DF, 2017. Disponível em: <https://bityli.com/HbjovV>. Acesso em: 20.10.2020.d.

O STJ definiu importante aspecto de interesse aos imóveis sujeitos a *time sharing*, determinando o instituto de natureza real e julgando procedente a demanda, conforme se pode verificar do Informativo de Jurisprudência do STJ n. 589, publicado em 15.09.2016.<sup>64</sup>

Ante o exposto e consoante o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a penhora não pode atingir a totalidade do imóvel por se tratar de conflito de direito de propriedade de mais de uma pessoa, ocasião em que tal penhora seria inválida para quitar dívidas contraídas por apenas um multiproprietário.<sup>65</sup>

Ademais, o ministro acrescenta que a multipropriedade muito se relaciona com a de direito real, pois seria uma forma de reprimir a autonomia da vontade e liberdade contratual, que não devem ser suprimidas em detrimento do antigo sistema de *numerus clausus* e tipicidade dos direitos reais, em consonância com o entendimento contemporâneo da doutrina.

Portanto, não há possibilidade de penhora do imóvel objeto da multipropriedade pois o alcance e os efeitos da constrição judicial de imóvel objeto de multipropriedade tem ligação estreita com a natureza jurídica que se aplica no instituto, ou seja, pode-se concluir que, por se tratar de um direito real, não cabe penhora do imóvel objeto de multipropriedade, pois a titularidade do imóvel não é de apenas de um titular, devendo ser respeitada a fração dos demais co-titulares.

## **5.2. Verificação do posicionamento das cortes judiciais sobre a construção da multipropriedade**

O posicionamento, anterior à lei 13.777/2018, do Superior Tribunal de Justiça em relação a constrição de imóvel objeto de multipropriedade é que a penhora não pode atingir

---

<sup>64</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Informativo nº 0589 de 15 de Setembro de 2016*. Disponível em: <https://bityli.com/0mLvt>. Acesso em 15.12.2020.

<sup>65</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.681.874*. Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino., DF, 2017. Disponível em: <https://bityli.com/HbjovV>. Acesso em: 20.10.2020.d.

a totalidade do imóvel por se tratar de conflito de direito de propriedade de mais de uma pessoa, vez que se refere a direito real (vínculo jurídico entre o multiproprietário e a unidade periódica).

Apesar do empenho na pesquisa do artigo, não foi possível encontrar precedentes relativas ao assunto de constrição, posterior o advento da lei 13.777/2018. No entanto, com a chegada da referida lei, foi reafirmado o posicionamento das cortes judiciais acerca da possibilidade de não constrição da totalidade do imóvel objeto da multipropriedade.

## 6. Conclusões

O objetivo do presente artigo foi analisar a possibilidade de penhora do imóvel objeto de multipropriedade, diante de entendimentos doutrinários, legais e jurisprudenciais. A multipropriedade, como demonstrado, trata-se de uma forma de condomínio em que os proprietários possuem a titularidade de fração de tempo do imóvel, podendo usufruir deste, cada um ao seu tempo, com exclusividade.

Primeiramente, foram apresentados os seguintes temas acerca da multipropriedade imobiliária: o conceito e os atributos da multipropriedade imobiliária; a origem e as definições estrangeiras de multipropriedade imobiliária e a controvérsia da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária anterior a Lei nº 13.777/2018.

Inferiu-se que o surgimento da multipropriedade ocorreu na França, espalhando-se pelos demais países da Europa. O que se percebeu, então, foi que sua implantação em cada país ocorreu das mais variadas formas, para se adaptar às peculiaridades das respectivas sociedades e ordenamentos jurídicos de cada lugar.

A União Europeia criou uma diretiva obrigando a todos que fazem parte do bloco a regulamentarem o instituto da multipropriedade, o que foi observado pelos países



membros. Nos Estados Unidos, cada estado tem a liberdade de regularizando o tema, pois o instituto é muito usado, necessitando de uma regulamentação para proteger os adquirentes. No Brasil

No ponto do texto, foi verificada a possibilidade de constrição do imóvel em decorrência de obrigação assumida exclusivamente por um dos multiproprietários. Considerando-se a natureza jurídica da multipropriedade, com o advento da lei que aclarou o instituto, pode-se concluir que, por se tratar de um direito real, não cabe penhora do imóvel objeto de multipropriedade, pois a titularidade do imóvel não é de apenas um titular, devendo ser respeitada a fração-tempo dos demais co-titulares. Uma dívida pessoal, portanto, não pode recair sobre o patrimônio de terceiros. Em face do inadimplemento de um dos co-titulares da multipropriedade, é possível a, recair a penhora da respectiva unidade periódica para a satisfação do eventual débito.

Na última parte do artigo, verifica-se que mesmo antes da Lei de Multipropriedade, a jurisprudência já vinha caminhando no sentido de considerar o instituto como um direito real. Mesmo que as duas decisões do STJ apresentadas neste trabalho não foram unânimes, em ambas pode-se observar que a maioria votou pelo respeito ao direito dos demais titulares das frações de tempo do imóvel, afastando, portanto, a penhora do imóvel. Considerando que a multipropriedade, portanto, possuía maior semelhança com os direitos reais e neste sentido, deve o imóvel, objeto do condomínio em multipropriedade, ser resguardado de atos de constrição decorrentes do inadimplemento de um dos titulares.

E por fim, apesar de não ser um instituto recente, ela ainda poder ser considerada como novidade, pois a sua divulgação ainda é muito contida, bem como as informações disponíveis sobre ela, principalmente quando se trata de jurisprudência posterior a Lei nº 13.777/2018, que ainda se ausenta conforme o resultado das pesquisas.

## Referências

BOWEN, David A. *Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense*. *Loyola Consumer Law Review*. 4. ed. 18. v. Ano 2006. Disponível em: <https://bitly.com/HEMY2R>.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação Cível 0159779-07.2008.8.26.0100*; Relator: Gilberto Leme; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10.02.2014; Data de Registro: 17.02.2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.681.874*. Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino. Brasília, DF, 2017. Disponível em: <https://bitly.com/HbjovV>.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Informativo nº 0589 de 15 de Setembro de 2016*. Disponível em: <https://bitly.com/0mLvt>.

BRASIL. *Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Lei da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://bitly.com/iASaQO>.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil*. Disponível em: <https://bitly.com/WfHIQw>.

BRASIL. *Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos*. Disponível em: <https://bitly.com/GweEc>.

BRASIL. *Lei nº 8.009 de 29 de março de 1990. Lei da Impenhorabilidade do bem de família*. Disponível em <https://bitly.com/JoxgCD>.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <https://bitly.com/RB5BUC>.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. 30. ed. V. 4. São Paulo: Saraiva, 2015.

ESPAÑA. *Lei nº 4, de 6 de julho de 2012, de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (de exploração, por sua vez, de bens para uso turístico, aquisição de produtos de férias de longa duração, revenda e troca e regulamentos fiscais)*. Disponível em: <https://bitly.com/LV4yFm>.

FRANÇA. *Lei nº 86-18, de 6 de janeiro de 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (nas sociedades de arrendamento em timeshare) sobre as sociedades de aluguel por tempo compartilhado (nas sociedades de arrendamento em timeshare).* Disponível em: <https://bityli.com/zyo1qW>.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro. Direito das coisas.*, Ed. 15, Vol. 5. São Paulo, Saraiva, 2020.

GOMES, Larissa Silva. *"Timesharing" e "Fractional Ownership" no Brasil.* Disponível em: <https://bityli.com/8PGoHb>.

GRÉCIA. *Lei nº 1.652, de 14 de outubro de 1986 " Contrato de tempo compartilhado e regulamentação de questões.* Disponível em: <https://bityli.com/pI209a>.

ITÁLIA. *Decreto Legislativo nº 79, de 23 de maio de 2011. Código de Direito Regulamentar Estadual e Direito do Mercado turismo, nos termos do artigo 14 da Lei 28 de novembro de 2005, no. 246, bem como a implementação da Directiva 2008/122 / CE, contratos multipropriedade, contratos de produtos para feriados de longa duração, revenda e contratos de câmbio.* Disponível em: <https://bityli.com/voYI8y>.

LOBÃO, Amanda. *Condomínio em multipropriedade: Vantagens e desvantagens da propriedade compartilhada.* 2019. Disponível em: <https://bityli.com/vIeItX>.

LÔBO, Paulo. *Direito Civil. Coisas.* Vol. 4. Editora: Saraiva, 2020.

MARA DE ALMEIDA RABELO VIEGA, Cláudia. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *A Multipropriedade Imobiliária à Luz da Lei 13.777/2018.* Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 75, jul./dez. 2019.

MONTEIRO, Washington de Barros. CARLOS ALBERTO DABUS, Maluf. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas.* Vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2020.

MELO, Marcelo Augusto Santana. *Multipropriedade imobiliária.* Revista de Direito Imobiliário. Vol. 70. jan.-jun./2011.

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.* 2019. Disponível em

<https://bityli.com/rGNyMI>.

PORTUGAL. *Decreto-Lei nº 275/93, de 08 de maio de 1993*. Disponível em: <https://bityli.com/kwt5M5>.

QUINAN, Paula Veit. *A Multipropriedade e o Processo: Um ensaio sobre as regras processuais*. 2019. Disponível em: <https://bityli.com/Qk6iDM>.

SARAIVA, Bruno de Souza. *Uma Análise Jurídica da Multipropriedade Imobiliária*, 2016, p.99. Disponível em: <https://bityli.com/nY1yZr>.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas*. 11ª ed., vol. 4, Rio de Janeiro: Forense, 2019.

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

TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. 2019. Disponível em <https://bityli.com/CBP9eg>.

UNIÃO EUROPEIA. *Directiva nº 94/74/CE, de 26 de outubro de 1994*. Disponível em: <https://bityli.com/ZKfaUW>.

UNIÃO EUROPEIA. *Directiva nº 2008/122/E, de 14 de janeiro de 2009 do Parlamento Europeu e do Conselho. Relativa à proteção dos adquirentes quanto a certos aspetos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis*. Disponível em: <https://bityli.com/RTEK7T>.

UNIÃO EUROPEIA. *Directiva nº 94/74/CE, de 26 de outubro de 1994*. Disponível em: <https://bityli.com/ZKfaUW>.

ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. *La naturaliza jurídica de la multipropiedad*. Dissertação. Doutorado em direito e Ciência Política. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima – Peru, 2008, Disponível em: <https://bityli.com/qJKzFu>.

UNIFORM LAW COMMISSION. *The National Conference of Commissioners on Uniform States Laws. Real Estate Time Share Summary*. Disponível em: <https://bityli.com/2K5iKF>.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil. Direitos Reais*. 9ª Ed. Vol. 5. São Paulo: Atlas, 2009.