

# DO REGIME DA MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO

## THE MULTI-OWNERSHIP CONDOMINIUM LEGAL REGIME

### **Adriano Stanley Rocha Souza**

Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas.  
Pós-Doutor pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Professor da Pontifícia  
Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas nos cursos de graduação e pós-  
graduação *stricto sensu*. Autor. ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7046-4802>.

### **Lívia Guimarães Gonçalves**

Mestre em Direito Privado pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC  
Minas. Advogada. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4101-9114>.

---

**Resumo:** O presente trabalho tem por finalidade apresentar o regime da multipropriedade em condomínio. Além da considerável alteração do Código Civil, a Lei nº 13.777/2018 também cuidou de modificar dispositivos da Lei nº 6.015/1973, que disciplina os registros públicos. Abordaremos neste texto a natureza jurídica deste direito, o regramento disposto pelo legislador brasileiro e algumas considerações sobre a capacidade que o direito de multipropriedade tem de implementar novas transações imobiliárias e, ainda, aumentar o espectro daqueles que passam a contar com os direitos próprios dos titulares de um direito real (vitaliciedade, direito de transferir seu direito por via hereditária, proteção de seu direito via interditos). Serão apresentadas críticas a alguns dispositivos legais que regem o instituto, bem como à forma de sua instituição por meio de abertura de novas matrículas.

**Palavras-chave:** Multipropriedade. Condomínio de tempo. Direito real.

**Abstract:** This essay will present the main aspects of the multi-ownership condominium legal regime (“timeshare”), established by Federal Law No 13,777, enacted on December 20, 2018, which has made amendments to the Civil Code and to the Federal Law No 6,015 (deeds registry regulation). The study addresses multi-ownership condominium’s nature, extent and capability to spur new real estate transactions, since now endowed with real right status (transferable, inheritable and enforceable) and aims to provide a critical analysis on its legal provisions as well as on its implementation method via registration of new title deeds.

**Keywords:** Multi-ownership condominium legal regime. Timeshares. Condominium. Real property.

**Sumário:** Introdução – **1** Natureza jurídica da multipropriedade imobiliária – **2** Regramento da multipropriedade – **3** Operacionalização da multipropriedade pela Lei de Registros Públicos – Conclusão

---

## Introdução

Em 20.12.2018, por meio da publicação da Lei nº 13.777, a Parte Especial do Código Civil vigente sofreu importante acréscimo, tendo sido incorporado ao seu Livro III, que trata do direito das coisas, o disciplinamento da multipropriedade imobiliária. Assim, o Capítulo VII-A, do Título III – Da Propriedade, foi denominado Do Condomínio em Multipropriedade, formado pelos arts. 1.358-B a 1.358-U do Código Civil.

Além da considerável alteração do Código Civil, a Lei nº 13.777/2018 também cuidou de modificar dispositivos da Lei nº 6.015/1973, que disciplina os registros públicos.

Gustavo Tepedino,<sup>1</sup> em 1993, em obra dedicada ao tema, definiu genericamente a multipropriedade – aí se incluindo a de bens imóveis e móveis –, como a “relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.

É deveras sabido que o instituto da multipropriedade imobiliária não é invenção brasileira,<sup>2</sup> estando presente no direito estrangeiro, especialmente na França, Itália, Áustria, Inglaterra, Estados Unidos da América, Portugal e Espanha.

Neste ponto, vale discorrer um pouco mais, ainda que de forma breve, sobre alguns aspectos do instituto no direito português, que o disciplina como direito real de habitação periódica, e no direito espanhol, que o denomina regime de aproveitamento por turno.

Em Portugal, o direito real de habitação periódica, surgido em razão da demanda turística, foi inicialmente disciplinado pelo Decreto-Lei nº 355/1981, tendo sido posteriormente objeto do Decreto-Lei nº 275/1993, já alterado duas vezes por meio dos decretos-lei nº 180/1999 e nº 22/2002.

Da exposição de motivos do Decreto-Lei nº 275/1993,<sup>3</sup> extrai-se que o direito real de habitação periódica “tem vindo a revelar-se um instrumento jurídico adequado à dinamização do mercado de unidades de alojamento para férias por curtos períodos de tempo”. Nos termos dos arts. 1º e 2º do referido decreto-lei, a definição do instituto é a seguinte:

*Artigo 1º. Direito real de habitação periódica: Sobre as unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e*

<sup>1</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 73.

<sup>2</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, Rio de Janeiro, v. 70, 2011. p. 37.

<sup>3</sup> Disponível em: [http://www.PgdIisboa.Pt/Leis/Lei\\_Mostra\\_Articulado.Php?Nid=648&Tabela=Leis](http://www.PgdIisboa.Pt/Leis/Lei_Mostra_Articulado.Php?Nid=648&Tabela=Leis). Acesso em: 7 jan. 2019.

apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.

*Artigo 2. Outros direitos reais:* 1 - O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica não pode constituir outros direitos reais sobre as mesmas. 2 - O disposto no número anterior não impede que, quando necessário, a constituição do direito real de habitação periódica seja precedida da sujeição do edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário ao regime da propriedade horizontal.

Naquele ordenamento jurídico, o direito real de habitação periódica, que se releva originalmente perpétuo, mas passível de limitação por vontade das partes, constitui-se por escritura pública, que deve ser levada a registro. A administração pode se concentrar nas mãos de pessoa física ou jurídica, inclusive de sociedade especializada, sujeitas, em qualquer hipótese, à severa punição pecuniária em caso de descumprimento de suas obrigações legais. Além disso, caso o direito em questão seja detido por pessoa física que venha a falecer, transmitir-se-á aos seus herdeiros.

Na Espanha, por sua vez, a multipropriedade imobiliária, ou regime de aproveitamento por turno, está disciplinada pela Lei nº 42/1988, tendo surgido para otimizar a exploração de imóveis voltados ao turismo.

Para o legislador espanhol, o instituto revela-se como um direito de propriedade limitado a um período determinado de tempo ao ano, sujeitando-se à disciplina de um contrato, por meio do qual as partes podem dispor, inclusive, se o direito de aproveitamento por turno será (ou não) transmitido aos herdeiros em caso de falecimento. Além disso, naquele ordenamento, há a necessidade de se contratar seguro obrigatório para o imóvel, além de ter previsto o legislador o controle de abusos que possam ser praticados por notários e registradores.

Mas, na realidade, o que seria a multipropriedade imobiliária para o direito brasileiro? A resposta para esta pergunta está logo no princípio da Lei nº 13.777/2018, tendo disposto o legislador na redação do art. 1.358-C do Código Civil, que:

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.

Em outras palavras, no Brasil, a multipropriedade imobiliária, mais conhecida pelas expressões *time sharing*<sup>4</sup> ou *condomínio de tempo*, é uma forma de condomínio

<sup>4</sup> Traduzida como “compartilhamento de tempo”.

em razão de tempo, que confere mais uso e flexibilidade ao coproprietário de bens imóveis, especialmente em regiões em que o mercado imobiliário é aquecido pelo turismo.

Como se vê, o legislador previu um parcelamento temporal do direito de propriedade, fragmentando o imóvel em frações de tempo para que mais pessoas possam dele se beneficiar e com os seus custos arcar. Trata-se de ficção jurídica, com contornos reais, é verdade, que pulverizou o exercício do direito de propriedade.

O instituto já vinha sendo praticado em alguns empreendimentos de veraneio e hotelaria no Brasil, lastreando-se apenas em mecanismos contratuais ou societários que, por óbvio, não garantiam aos signatários a segurança esperada. Tais mecanismos alternativos eram utilizados pelos interessados, uma vez que qualquer disposição nos negócios imobiliários que, levados a registro, continham traços da multipropriedade, revelava-se impeditivo imediatamente suscitado por ofícios registradores de imóveis.

Veza ou outra, conflitos envolvendo a multipropriedade chegavam ao Judiciário, tendo o Superior Tribunal de Justiça (STJ) proferido acórdão de grande relevo em meados do ano de 2016, reconhecendo-a enquanto direito real. Trata-se do acórdão do Recurso Especial nº 1.546.165/SP, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha,<sup>5</sup> julgado em abril daquele ano, que culminou no Informativo nº 0589/STJ, de 15.9.2016, e que trouxe consigo importante reflexão sobre o tema. Confira-se:

[...] extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, 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 [...].

Conforme será visto a seguir, ao reconhecer a multipropriedade enquanto direito real, o STJ desconsiderou o disposto no art. 1.225 do Código Civil que confere taxatividade aos direitos reais.

É notória, pois, a importância da Lei nº 13.777/2018, para superar o cenário de incertezas, conferindo maior segurança jurídica às práticas existentes e, notadamente, ao mercado imobiliário em potencial.

<sup>5</sup> STJ, 3ª T. REsp nº 1.546.165/SP. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 26.4.2016.

## 1 Natureza jurídica da multipropriedade imobiliária

Para que se possa seguir rumo à análise dos dispositivos da Lei nº 13.777/2018, faz-se indispensável examinar a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, que entendemos ser de direito real.

Inicialmente, visando aprofundar a reflexão sobre a temática, vale retomar o já mencionado julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165/SP. O acórdão de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha trouxe à baila, naquele ano de 2016, relevante debate sobre a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária.

E, ao desconsiderar a tipicidade dos direitos reais, para incluir a multipropriedade imobiliária como um deles, o acórdão em referência tornou ainda mais urgente a promulgação de lei específica que disciplinasse a matéria.

A grande dificuldade dos ministros julgadores do recurso em questão estava em se atribuir (ou não) à multipropriedade imobiliária a natureza jurídica de direito real, num cenário em que ela não estava assim tipificada pelo legislador pátrio. Não havia, naquele momento, qualquer dispositivo no Código Civil que dela tratasse, vinculando-a ao rol taxativo do art. 1.225 do mesmo Código, que elenca os direitos reais.

Em razão do princípio da tipicidade dos direitos reais adotado no Brasil, caso se admitisse a livre criação de outros direitos desta natureza por convenção entre as partes, tal fato resultaria em um ambiente de insegurança jurídica aos negócios imobiliários. Não é por outra razão que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), em seu art. 168, apresenta disposição expressa no sentido de que as transcrições, averbações e anotações realizadas pelos escritórios registradores de imóveis guardarão correspondência com os direitos reais previstos em lei.

Conforme ensina Bruno Dantas, em suas reflexões sobre a tipicidade dos direitos reais:

A utilização do tipo para disciplinar os direitos reais, ao dar maior concreção às situações descritas, acaba por conferir maior estabilidade e segurança jurídica ao sistema. Para se concluir isso, basta dar uma olhada superficial sobre o objeto das lides que se travam perante o Poder Judiciário. Um volume enorme de ações discute interpretação e alcance de cláusulas contratuais, ao passo que raras discutem o conteúdo, mesmo de direitos reais.<sup>6</sup>

Pois bem. Voltando ao julgamento do STJ em referência, o voto condutor do acórdão esclareceu que “na espécie, o reconhecimento de que a natureza jurídica

<sup>6</sup> DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. *Revista Jurídica da Presidência*, Brasília, v. 20, 2018. p. 439.

da multipropriedade imobiliária bem mais se compatibiliza com a de um direito real”. E assim continuou a discorrer:

Isso porque, extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, 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*. [...] Considerando o que acima expendido, com a devida vênia do Ministro relator, concluo o seguinte: a) a multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e b) o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição de que é cotitular para uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

Não compartilhamos da mesma reflexão do ministro relator do acórdão, pois entendemos como mais adequado ao sistema normativo vigente naquele ano de 2016 o posicionamento do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, cujo voto restou vencido em defesa da tipicidade dos direitos reais. Confira-se:

Os traços acima apresentados não esgotam o amplo cenário de diferenças entre a multipropriedade e as espécies de direitos reais, mas, de pronto, permitem afirmar que o regime de time-sharing não se amolda, na integralidade, à categoria de direitos reais, especialmente pelo fato de que o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio de que os direitos reais são *numerus clausus*. Desse modo, no Brasil, não se admite a criação de um direito real propriamente dito, devendo-se seguir os tipos reais previstos na legislação específica, especialmente os do Código Civil.

Feitas estas considerações, vale observar que a multipropriedade imobiliária foi inserida pelo legislador na parte especial do Código Civil, no livro destinado ao direito das coisas, por meio do Capítulo VII-A, do Título III – Da Propriedade, que, por sua vez, está elencada no art. 1.225, I, do Código como sendo um direito real.

Não se entende, vale dizer, que o legislador criou um novo direito real, pois caso o tivesse feito, teria inserido mais um inciso no mencionado art. 1.225 do

Código Civil. Trata-se, como se vê, de uma nova formatação do direito de propriedade, fracionada, dessa vez, sob a perspectiva temporal.

## 2 Regramento da multipropriedade

Nos novos arts. 1.358-B a 1.358-U do Código Civil foram estabelecidas diversas regras atinentes à multipropriedade, que tratam de disposições gerais, sobre a forma de sua instituição, os direitos e obrigações do multiproprietário, os mecanismos de transferência da multipropriedade, a sua administração, além das disposições específicas relativamente às unidades autônomas quando se trata de condomínios edifícios.

Após conceituar a multipropriedade, o legislador cuidou de observar que, ainda que o multiproprietário seja titular de todas as frações de tempo do imóvel, não haverá extinção automática da multipropriedade. Exige assim, a lei, que a extinção da multipropriedade se dê pela formalidade do seu cancelamento, não se satisfazendo, pois, com a mera presunção de extinção pela reunião da multipropriedade nas mãos de uma mesma pessoa.

Tal disposição segue exatamente na mesma direção do que o Código Civil faz quando trata das formas de extinção de outros direitos reais, a saber: a) nas servidões. O art. 1.387 dispõe neste sentido que “a servidão só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada”; b) neste mesmo sentido, a extinção do usufruto exige o seu cancelamento no cartório de imóveis para sua extinção (art. 1.410 do Código Civil); c) na extinção do penhor, cujos efeitos só ocorrem depois de averbado o cancelamento de seu registro (art. 1.437 do Código Civil); e d) a extinção da hipoteca que, da mesma forma, se dá com a averbação do cancelamento de seu registro junto do Registro de Imóveis (art. 1.500 do Código Civil).

Portanto, a exigência de que haja o cancelamento do registro da multipropriedade no cartório de imóveis é a regra geral aplicável aos direitos reais: que só se extinguem perante terceiros após o seu cancelamento. O que reforça o caráter real do novel instituto em nosso ordenamento.

O imóvel em multipropriedade não se sujeita à ação de divisão ou de extinção de condomínio, bem como estão acoplados ao imóvel as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados ao seu uso e gozo, não podendo os multiproprietários deles se apropriar ou desfazer por vontade unilateral.

E não podia mesmo ser diferente. Ora. Como já cuidamos de manifestar acima, não se trata a multipropriedade de uma nova forma de direito real, mas somente uma forma de dividir a propriedade de maneira compartilhada no tempo. Frise-se: no tempo! Não no espaço. Portanto, a multipropriedade não cria novas

propriedades nem divide a propriedade existente em frações espaciais sobre as quais recairiam direitos. Mas tão somente possibilita que uma propriedade tenha o seu uso compartilhado no tempo por mais de uma pessoa.

Logo, se a multipropriedade não cria novos títulos de propriedade, não se poderia admitir sua sujeição às ações de divisão ou extinção de condomínio. Referidas ações, frise-se, têm por fim dividir ou mesmo extinguir a relação de condomínio existente em dada propriedade no espaço (material; concreta), e não no tempo (imaterial; abstrata; ficcional, portanto).

Cada fração de tempo é também indivisível, sendo que o período – que não será inferior a sete dias, seguidos ou intercalados – poderá ser: (i) *fixo* e determinado, no mesmo período de cada ano; (ii) *flutuante*, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo, além disso, ser previamente divulgado; (iii) *misto*, mediante combinação dos sistemas fixo e flutuante.

Dois pontos interessantes a serem destacados nesta disposição (art. 1.358-E do Código Civil). Primeiro: uma vez que o referido artigo impõe que cada multipropriedade não pode ser constituída com tempo inferior a sete dias (uma semana), e sendo o ano constituído por cinquenta e duas semanas, de maneira indireta a Lei nº 13.777 impõe um número máximo de multiproprietários que cada propriedade comportaria: cinquenta e dois multiproprietários em condomínio.

Segundo: é de se destacar a grande facilitação apresentada pelo legislador no tocante à utilização do novo instituto como instrumento hábil a fomentar a transação imobiliária, sobretudo com finalidades turísticas. Seja este turismo de negócio ou de lazer.

Imagine-se um investidor que construa um hotel e coloque à venda cada uma das suítes daquele hotel, ao invés de explorar a atividade hoteleira. Este hotel terá tantos proprietários quantas sejam as suas suítes. E cada proprietário destas suítes poderá, ainda, pulverizar o uso de sua propriedade para mais cinquenta e duas pessoas (no máximo, repita-se).

Pois bem. Sob o ângulo de quem possui o capital e deseja novas oportunidades de investimento, é notória a capacidade que o instituto da multipropriedade em condomínio possui em alavancar novos negócios imobiliários e aquecer este setor.

E também, do ponto de vista do consumidor de produtos e serviços, é louvável o papel que a multipropriedade imobiliária desempenha. Destacamos, aqui, três pontos: a) seja como forma de acesso ao uso contínuo e ilimitado de determinado bem imóvel que, pelas vias até então hoje existentes, muitos não conseguiriam atingir. O uso e gozo pleno sobre um imóvel na qualidade de seu titular; b) seja

pelo fato de que o direito multipropriedade pode ser transmitido via hereditária aos herdeiros do multiproprietário e, por fim, c) seja pelo fato de que a multipropriedade pode ser prestada em garantia real, inserindo o multiproprietário no mercado de crédito. Mercado este ao qual não teria acesso por não ter patrimônio para oferecer em garantia.

A multipropriedade será registrada no ofício de registro de imóveis competente, na forma da Lei de Registros Públicos, podendo ser instituída por ato entre vivos ou testamento, do qual deverá constar expressamente a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Neste ponto, é importante destacar que, em caso de testamento, não será necessário que o testador disponha sobre questões peculiares à instituição do condomínio em si, bastando que indique apenas e tão somente as unidades periódicas que caberão a cada um dos legatários em relação a um imóvel determinado. Recebido o bem, cuidarão os herdeiros, por maioria, de deliberar sobre as minúcias do ato de instituição.

Com a instituição da multipropriedade, por óbvio, surge a figura de um condomínio. Ainda que não existam outros multiproprietários, a relação que surge entre o proprietário do imóvel e o multiproprietário já é uma relação condominial. Portanto, afim de que tal situação jurídica seja devidamente regulamentada, a Lei nº 13.777 exige a instituição de uma convenção de condomínio, obrigando que esta convenção possua as seguintes cláusulas: (i) os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em relação às instalações e mobiliário, bem como quanto aos reparos, manutenção, limpeza e pagamento de despesas condominiais; (ii) o número máximo de pessoas que poderão ocupar o imóvel por cada fração de tempo; (iii) as regras de acesso do administrador ao imóvel; (iv) a criação de fundo de reserva para despesas extraordinárias; (v) o que se fará em caso de perda ou destruição parcial do imóvel, inclusive para efeitos de custo com o seguro e de participação na respectiva indenização; (vi) as multas com as quais arcará o multiproprietário que descumprir os seus deveres.

Além disso, segundo o legislador, o instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo que poderão ser detidas pelo mesmo multiproprietário.

Entre os direitos do multiproprietário, além de usar e gozar do imóvel, de suas instalações, equipamentos e mobiliário naquele período por ele adquirido, inclusive locar e ceder, está previsto o direito de alienar ou onerar sua fração de tempo, o que deverá ser previamente informado ao administrador, não dependendo, entretanto, de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. Estabeleceu o legislador, neste ponto, que não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se prévia e formalmente estabelecido em sentido contrário.

Vale destacar que, embora o legislador trate de suposta alienação de frações de tempo, tem-se, na realidade, alienação do direito real de propriedade que um sujeito, aqui denominado multiproprietário, tem sobre uma unidade.

Neste ponto, há uma observação técnica que não se pode deixar de fazer. O que é passível de alienação é o direito real de propriedade do multiproprietário, e não simplesmente a fração de tempo por ele detida.

E, seguindo nos direitos do multiproprietário: ele poderá participar e votar, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em assembleia-geral do condomínio em multipropriedade, de forma correspondente à sua fração de tempo, além de também poder votar em assembleia-geral do condomínio edifício, sendo que “o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edifício” (art. 1.358-I, IV, “b”).

Quanto às obrigações do multiproprietário, ficou disciplinado que, além do que venha constar dos instrumentos de instituição e convenção de condomínio em multipropriedade, devem honrar a contribuição condominial, responder por danos que tenha causado ao imóvel e a seus móveis e equipamentos, comunicar ao administrador quaisquer avarias, manter o imóvel limpo, não podendo apropriar-se ou desfazer de qualquer bem móvel que o guarneça, usar o imóvel na fração de tempo que lhe corresponda e de acordo com a destinação que lhe cabe, além de permitir a realização de obras e reparos urgentes. O descumprimento de qualquer dever implica o pagamento de multa e a perda temporária de utilização do imóvel.

A administração da multipropriedade será exercida por um administrador, definido na instituição do condomínio em multipropriedade ou eleito em assembleia geral dos condôminos, a quem caberá: (i) coordenar a utilização do imóvel; (ii) definir, nos sistemas flutuante ou misto, o período de uso de cada um dos multiproprietários; (iii) manter e conservar o imóvel, trocando ou substituindo equipamentos ou mobiliário quando se fizer necessário; (iv) elaborar orçamento anual; e (v) cobrar as quotas de cada um dos coproprietários, efetuando o pagamento das despesas comuns.

Cuidando do regimento do condomínio edifício em regime de multipropriedade, dispôs o legislador que a convenção de condomínio edifício deverá especificar: (i) quais unidades estão sujeitas ao regime da multipropriedade; (ii) as frações de tempo de cada uma destas unidades; (iii) como se dará o rateio das contribuições condominiais, que, na ausência de previsão em sentido diverso, serão proporcionais à fração de tempo; (iv) quais as despesas ordinárias de rateio obrigatório; e (v) quais são os órgãos de administração da multipropriedade.

Nos condomínios edifícios em que todas as unidades se submetam ao regime de multipropriedade, deverá haver um administrador profissional, a quem caberá administrar também unidades autônomas dos condomínios em multipropriedade.

Também foi previsto, para caso de inadimplemento das despesas ordinárias e extraordinárias por parte do proprietário em multipropriedade, que caberá a adjudicação em favor do condomínio edilício da fração correspondente. E, no caso de condomínios em multipropriedade voltados exclusivamente à locação de frações dos tempos por seus titulares, o inadimplente poderá ser impedido de utilizar o imóvel até a quitação da dívida, o que, de fato, entende-se mais adequado ao mercado hoteleiro.

Questão peculiar foi disposta no art. 1.358-T, ao se reconhecer a possibilidade de renúncia translativa pelo multiproprietário exclusivamente em favor do condomínio: “o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício”.

Com efeito, fazendo a devida crítica ao emprego de expressão própria do direito das sucessões nesta seara, também merece ser destacado que não se vislumbra, além da intenção do legislador de preservar a utilidade econômica do instituto, outra razão pela qual a lei tenha impedido a renúncia em favor de outro condômino.

Não se pode deixar de destacar, já caminhando para o final da análise crítica da lei, que a Lei nº 4.591/64, que trata do condomínio edilício, é fonte subsidiária do condomínio em multipropriedade. Trata-se de suporte legislativo natural, haja vista a similitude dos dois institutos.

Por fim, merece destaque um dos vetos à Lei nº 13.777/2018, por meio do qual foram excluídos os §§3º, 4º e 5º do art. 1.358-J, segundo os quais cada multiproprietário responderia, “na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel”, de forma que a respectiva cobrança somente poderia ser realizada “mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário”, sem “solidariedade entre os diversos multiproprietários”.

Conforme se nota, os referidos dispositivos esbarravam na solidariedade tributária prevista no art. 124 do Código Tributário Nacional, razão pela qual foram corretamente suprimidos.

### **3 Operacionalização da multipropriedade pela Lei de Registros Públicos**

Como explicado no início da presente reflexão, o legislador, por meio da Lei nº 13.777/2018, implementou relevante modificação na Lei nº 6.015/1973, que trata dos registros públicos, para atribuir a cada fração de tempo uma matrícula individualizada, instituindo-se a dinâmica de matrícula “mãe” e matrículas “filhas”.

Segundo consta do art. 2º da Lei de Registros Públicos, em seus §§10 e 11, respectivamente:

Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, 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. Na hipótese prevista no §10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

Ora, parece-nos que os dispositivos acima sangram o princípio da unicidade matricial ou da unitariedade da matrícula (art. 176, §1º, I, Lei nº 6.015/1973), segundo o qual, para cada imóvel, haverá uma única e exclusiva matrícula, isto é, um mesmo imóvel não pode ser matriculado duas ou mais vezes. Confira-se: “A matrícula, que por conter a descrição do imóvel, é o cerne do Registro Imobiliário, está subordinada ao princípio da unitariedade, que determina que a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula e a cada matrícula um único imóvel”.<sup>7</sup>

Considerando que a multipropriedade imobiliária cria frações de tempo relativamente a um mesmo imóvel, instituindo um condomínio, não se pode considerar criados mais imóveis dentro daquele originário, passíveis, supostamente, de titularizar matrículas autônomas. Não fosse assim, sequer haveria sentido em se utilizar a denominação de condomínio e o regramento a ele inerente.

Nesse sentir, se o imóvel continua sendo o mesmo – e indivisível, como destaca o legislador – não há razão para que passe a se segmentar em vários outros sub móveis e sub matrículas, conforme a divisão de tempo estabelecida. O mais correto, do ponto de vista conceitual, seria que cada fração de tempo correspondesse a uma averbação, dentro de uma mesma matrícula.

A alteração revela-se atécnica e isso não pode deixar de ser aqui destacado, embora facilite em termos práticos, evidentemente, a dinâmica da multipropriedade no contexto do mercado imobiliário, contribuindo, assim, para a organização das averbações e registros relacionados a cada fração de tempo de determinado imóvel.

## Conclusão

Diante de todo o exposto, concluímos que o instituto da multipropriedade surge em boa hora em nosso ordenamento civil. Afinal, a sociedade brasileira,

<sup>7</sup> KONNO, Alyne Yumi. *Registro de imóveis* – Teoria e prática. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 31.

há muito, padecia de instrumentos jurídicos hábeis a pôr fim ao gargalo da “propriedade privada excludente”. Qual seja: a propriedade privada que se encerrava na pessoa de seu titular, exclusivamente, desconsiderando o fato de que aquela propriedade poderia ser pulverizada, sem tolher os direitos de seu titular, mas, ao mesmo tempo, permitindo que outras pessoas dela se utilizassem na realização de inúmeras outras possibilidades. Repita-se: sem em nada prejudicar os poderes do proprietário. Nesta mesma direção, citem-se o direito real de laje, recentemente criado, e o seu precursor, o direito real de superfície.

Tais institutos (direito real de superfície, direito real de laje e a multipropriedade) constituem instrumentos valiosíssimos na busca de se dar à propriedade privada uma função social; ou, por que não dizer, fazer com que a propriedade privada proporcione utilidade para além de seu titular, na medida em que não é mais este o único beneficiário da propriedade.

Quanto à operacionalização da multipropriedade, talvez alguns pontos mereçam ser revistos. À guisa de exemplo, citamos o fato de que o gravame da multipropriedade se dê via criação de uma matrícula-filha, em clara afronta ao princípio da unicidade matricial.

De todo o modo, é digna de elogios mais esta figura no direito civil.

---

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

SOUZA, Adriano Stanley Rocha; GONÇALVES, Livia Guimarães. Do regime da multipropriedade em condomínio. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 29, p. 267-279, jul./set. 2021.

---

Recebido em: 15.05.2020

Aprovado em: 09.07.2020