

DOI: 10.33242/rbdc.2022.02.011

A MULTIPROPRIEDADE COMO UM MECANISMO DE SUPERAÇÃO DA CRISE FINANCEIRA PÓS-PANDEMIA

TIME SHARING AS A MECHANISM TO OVERCOME THE POST-PANDEMIC FINANCIAL CRISIS

Adriano Stanley Rocha Souza

Mestre e Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.
Pós-Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Professor
adjunto IV da graduação e pós-graduação (mestrado e doutorado) da Pontifícia
Universidade Católica de Minas Gerais. Advogado.
Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-7046-4802>. *E-mail:* adrianostanley@icloud.com.

Eduardo Henrique de Oliveira Barbosa

Doutorando e Mestre em Direito pela PUC Minas. Bolsista Capes/Proex no programa
de pós-graduação em Direito Privado da PUC Minas. Advogado.
Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-6492-0832>. *E-mail:* ehobarbosa@gmail.com.

Resumo: O mundo tem sofrido os impactos causados pela pandemia da Covid-19. O Brasil, em particular, já enfrentava um cenário econômico caótico quando atingido pela pandemia. Por essas e outras razões, acredita-se que, superada a pandemia, um novo problema precisará ser enfrentado: a recessão econômica. Diante deste problema, o presente artigo apresenta a multipropriedade como uma ferramenta apta a contribuir para a superação da crise, com o aquecimento do mercado imobiliário.

Palavras-chave: Crise financeira. Multipropriedade. Pandemia.

Abstract: The world has been impacted by the Covid-19 pandemic. Brazil, in particular, was already facing a chaotic economic scenario when hit by the pandemic, for these and other reasons, it is believed that, overcoming the pandemic, a new problem will need to be faced: the economic recession. Faced with this problem, this article presents time sharing as a tool capable of contributing to overcoming the crisis. In fact the use of the institute may help to warm up the real estate market.

Keywords: Financial crisis. Time sharing. Pandemic.

Sumário: Introdução – **1** Conceito de multipropriedade – **2** A multipropriedade sob o regime de condomínio ordinário – **3** Surgimento da multipropriedade – **4** Aspectos relevantes acerca da multipropriedade no território francês – **5** A multipropriedade como uma forma de superação da crise imobiliária pós-pandemia, no território brasileiro – Conclusão – Referências

Introdução

O Brasil tem enfrentado uma dura recessão econômica. Desemprego e atraso salarial têm sido uma realidade vivida por muitos. Com a pandemia causada pela Covid-19, a situação tende a ficar ainda mais grave, uma vez que, além de o Estado ampliar sua atuação para garantir a saúde da população, precisa se preocupar também com as demissões e falências de empresas, provocadas pelas imprescindíveis medidas de isolamento social.

Neste período de recessão é preciso potencializar os mecanismos disponíveis para reaquecer a economia e garantir à população que tenha condições de gozar de uma vida digna.

A multipropriedade ou *time sharing* será abordada neste artigo como um meio de potencializar o comércio nacional, para superação da crise financeira que assola o Brasil. O instituto surgiu na França na década de setenta com o objetivo de aquecer o mercado financeiro europeu, altamente impactado pela forte depressão econômica pela qual a Europa passava naquele momento. Seu excelente desempenho logo chamou a atenção de países vizinhos, que também o aplicaram. Não tardou para que a multipropriedade atravessasse o Atlântico rumo à América do Norte e, hoje, o instituto está devidamente regulado, inclusive no ordenamento jurídico brasileiro.

1 Conceito de multipropriedade

A propriedade possui grande importância para a sociedade. Por séculos representou poder e riqueza aos seus titulares. Por sua conquista, guerras foram travadas e muito sangue foi derramado. Os anos se passaram e a propriedade ainda possui importância ímpar. Diante da escassez, os imóveis aumentaram sua importância, tornando-se cada vez mais valiosos.

Gustavo Tepedino, a tratar do instituto da multipropriedade, assim o conceitua:

O termo multipropriedade designa-se, genericamente, 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 desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social.¹

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

Portanto, a multipropriedade é a partilha da propriedade no tempo. Daí porque também conhecida como *time sharing* (compartilhamento do tempo, em tradução livre).

Consiste, pois, a multipropriedade, em conferir ao seu titular o direito de utilizar-se de propriedade alheia, repartida em unidades fixas de tempo, com exclusividade e de maneira perpétua entre vários multiproprietários e o proprietário da coisa.

Maria Helena Diniz também aborda o assunto, no entanto, de uma forma mais restrita que Tepedino. Afirma a autora:

O sistema time sharing ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de prazer, 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.²

É possível perceber que Diniz restringe a utilização da multipropriedade imobiliária aos locais de prazer. No entanto, não caracteriza o que seriam tais locais de prazer. Cita apenas três exemplos do que considera se enquadrar.

Apesar do esforço doutrinário para definir a multipropriedade, o legislador se preocupou em evitar que interpretações equivocadas acerca do instituto fossem feitas e estabeleceu no art. 1.358-C a definição que, a seu ver, deve vigorar, transcrita a seguir, na íntegra:

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.³

Se comparada com as definições já citadas, é possível perceber que a definição legal se aproxima da apresentada por Tepedino, transcrita acima.

² DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2013. 4. v. p. 212.

³ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 maio 2020.

Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho⁴ afirmam que, da forma com que a multipropriedade foi apresentada pelo legislador brasileiro, foi criada sob o regime de condomínio especial, em que a propriedade imobiliária divide-se em unidades temporais autônomas em que a periodicidade é um fator essencial. Ainda quanto ao tempo, afirmam que “diferencia a multipropriedade da propriedade tradicional em condomínio, especialmente, pelo fato de um dos titulares poder exercer exclusivamente durante um período pelo qual adquiriu o exercício temporal”.⁵

2 A multipropriedade sob o regime de condomínio ordinário

Apesar da multipropriedade vir a ser tratada em lei própria apenas em 2018, antes da implementação do instituto no Brasil, algumas tentativas foram realizadas, tentando emplacá-lo sob regime de condomínio ordinário. Tepedino explica os motivos que levaram tais tentativas ao fracasso:

A incompatibilidade funcional, entretanto, entre o modelo da copropriedade ordinária, cuja vocação é a utilização comum (acerca da qual, diziam os romanos, de modo eloquente: *communio est mater discordiarum*),⁶ e a multipropriedade, vocacionada à utilização exclusiva, explicam os problemas surgidos nos empreendimentos do gênero e o receio dos instituidores em relação ao fracasso do empreendimento.⁷

Entre os problemas aos quais o autor faz referência, pode-se citar a renúncia à propriedade comum por inadimplentes. Seguindo os dizeres apresentados pelo art. 1.316 do Código Civil (CC), a fração renunciada será acrescida aos demais coproprietários, no entanto, estes se tornam responsáveis pelo pagamento das dívidas deixadas pelo condômino renunciante e recebem a parcela da propriedade conforme o percentual pago da dívida. Caso contrário, inexistindo coproprietários interessados em pagar a dívida, o bem comum será dividido.⁸

⁴ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito – Universidade Federal de Minas Gerais*, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019. p. 93-94.

⁵ PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito – Universidade Federal de Minas Gerais*, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019. p. 94.

⁶ Tradução livre: “a coisa em comum é a mãe da discórdia”.

⁷ TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019. p. 12.

⁸ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 maio 2020.

Outro ponto preocupante refere-se ao disposto no art. 1.320 do CC, que trata da divisibilidade do condomínio, mas que se aplica aos multiproprietários. O *caput* do artigo em análise é claro ao permitir a qualquer condômino a divisão do bem comum a qualquer tempo, o que torna a relação jurídica entre eles demasiadamente frágil. O §1º, por sua vez, permite aos condôminos tornar a coisa indivisa por cinco anos, permitida prorrogação posterior. Caso o bem tenha sido recebido por doação ou herança e a indivisibilidade tenha sido estabelecida, esta não poderá passar de cinco anos. Em qualquer hipótese de divisão do bem, o quinhão de cada um ficava responsável pelo pagamento das custas da divisão.⁹

Por fim, não se pode esquecer do direito de preferência, estabelecido no art. 1.322 do CC, que garante aos coproprietários prioridade na aquisição do bem a ser alienado, nas seguintes condições: “preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior”.¹⁰

Diante dos problemas que vigoravam durante a utilização da multipropriedade, submetida às regras do condomínio ordinário, o legislador tentou corrigir a renúncia do lapso temporal por um multiproprietário inadimplente, inserindo o art. 1.358-T no Código Civil por meio da Lei nº 13.777.¹¹ A análise do artigo deixa claro que o multiproprietário não poderá renunciar quando não estiver em dia com as contribuições condominiais, com tributos imobiliários ou, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

Ainda quanto ao artigo analisado no parágrafo anterior, a renúncia só poderá ocorrer de forma translativa e em favor do condomínio edifício. A solução apresentada pelo legislador é duramente criticada por Tepedino, cujos argumentos foram apresentados a seguir:

[...] sob o regime de unidade autônoma, a renúncia do multiproprietário, como qualquer proprietário de unidade autônoma de condomínio especial, não tem por consequência o acréscimo à fração ideal de outros condôminos. A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o

⁹ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 maio 2020.

¹⁰ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 maio 2020.

¹¹ BRASIL. *Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018*. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 5 maio 2020.

multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe possibilita a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns.¹²

A utilização da multipropriedade nesse período, em que o instituto estava atado às regras do condomínio ordinário, não ocorreu da forma com que se esperava, uma vez que tais regras não apresentavam garantias aos multiproprietários, não transmitiam segurança a estes, além da existência dos vários problemas verificados acima.

3 Surgimento da multipropriedade

O surgimento da multipropriedade tem causado discussões intensas em meio aos estudiosos do assunto. Entre os que dizem possuir a resposta para o surgimento do instituto, dois grupos podem ser verificados: o primeiro deles é formado por autores que defendem o surgimento da multipropriedade antes do século XX e o outro grupo, por sua vez, defende a criação do instituto no século XX.

Quanto ao primeiro grupo de estudiosos citados por Saraiva,¹³ Frederico Henrique Viegas de Lima¹⁴ apresenta autores que acreditam que o instituto tenha surgido na Roma Antiga; Lucía Costas Rodal,¹⁵ a seu turno, defende a origem suméria da multipropriedade; para Gonzalo Morales Acosta,¹⁶ o fenômeno teria origem ameríndia; Sylvie Pieraccini,¹⁷ por sua vez, cita a presença do instituto em três instrumentos normativos, o primeiro deles seria o Código prussiano de 1794, em seguida, em uma lei do cantão suíço de Friburgo, datada de 1835 e, por fim, na França, em uma jurisprudência de 1839.

¹² TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019. p. 13.

¹³ SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 23-24.

¹⁴ Lima *apud* SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 23.

¹⁵ Rodal *apud* SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 23.

¹⁶ Acosta *apud* SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 23.

¹⁷ Pieraccini *apud* SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 23.

Apesar de mais recente, o segundo grupo de autores, muito embora se concordes em defenderem que o surgimento da multipropriedade se dera no século XX, discordam quanto ao ano e local do seu surgimento. Saraiva¹⁸ apresenta autores que seguem essa linha de raciocínio, William Molinari Vílchez¹⁹ afirma que alguns autores acreditam que o surgimento da multipropriedade se deu na Suíça, em 1950; outros afirmam que teria ocorrido em 1960, na Espanha. Apesar das divergências, a maioria dos autores defende que o surgimento da multipropriedade se dera em 1965, na França, e essa será a data e o local do surgimento utilizado por este artigo.

Diante da crise enfrentada pelo setor imobiliário e que impactava toda a Europa em meados de 1965, Louis Poumier, da sociedade Grands Travaux de Marseille, importante empresa francesa de construção civil, precisava encontrar uma saída para lucrar com o empreendimento finalizado em Superdevoluy, uma estação de esqui nos Alpes franceses. Acreditando que a crise afetaria sua lucratividade, para gerar demanda e preencher as acomodações construídas, utilizou-se de um *slogan* com os seguintes dizeres: “Ne louez plus la chambre, achetez l’hotel. C’est moins onereux”.^{20 21} Assim, deu-se origem à multipropriedade.

O que Louis Poumier pretendia era “atribuir a determinada pessoa, um direito de uso de um alojamento, habitação ou apartamento durante uma ou duas semanas determinada no ano, durante vários anos”.²² A ideia de Poumier ganhou tamanha adesão na França que, dois anos após sua criação, foi registrada no Instituto Nacional de Propriedade Industrial do país, no dia 20 de abril, com a nomenclatura *Multipropriété*.²³

A nova forma de lidar com a propriedade, apresentada pela multipropriedade, logo se espalhou e foi um importante instrumento para combater a crise no setor imobiliário do continente europeu, chegando, inclusive, nas Américas.

4 Aspectos relevantes acerca da multipropriedade no território francês

A França é o nascedouro da multipropriedade e não poderia ser deixada de lado quando realizada uma análise do instituto. Neste país, a multipropriedade

¹⁸ SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 24.

¹⁹ Vílchez *apud* SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 24.

²⁰ Tradução livre: “Não alugue mais o quarto, compre o hotel. É menos dispendioso”.

²¹ ARRIVAS, Fabio. *La multipropiedad*. 1. ed. Valencia: Tirant to Blanch, 1998. p. 30.

²² VÍLCHEZ *apud* SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 25.

²³ DESURVIRE *apud* SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 25.

regula-se pela Lei nº 86/18, que apresenta importantes diretrizes à aplicação e constituição do instituto, e pelo Código de Defesa do Consumidor francês, que foi alterado pela Lei nº 2009/888 de 22.7.2009, responsável por incluir a Diretiva nº 2008/122/CE ao ordenamento jurídico francês que, diga-se de passagem, apresenta dispositivos de proteção ao consumidor.²⁴

Enquanto outros países europeus incluíram a multipropriedade no rol dos direitos reais, a inclusão do instituto no ordenamento jurídico francês se deu por meio de um mecanismo parecido com o método parisiense de construção de edifícios. Trata-se da criação de pessoa jurídica com o objetivo de desempenhar fins específicos. Tal pessoa jurídica estará limitada à administração, reforma e construção de imóveis com o fim de serem utilizados por meio da multipropriedade, como pode ser visto na citação a seguir:

Les sociétés constituées en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des dispositions de la présente loi.

L'objet de ces sociétés comprend la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels.

Il comprend aussi l'administration de ces immeubles, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers conformes à la destination des immeubles. Il peut également s'étendre à la fourniture des services, au fonctionnement des équipements collectifs nécessaires au logement ou à l'immeuble et de ceux conformes à la destination de ce dernier, qui lui sont directement rattachés.^{25 26}

²⁴ SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017. p. 48.

²⁵ Tradução livre: “Empresas constituídas para a atribuição, total ou parcial, de imóveis residenciais de uso principal por períodos de tempo aos acionistas a quem não é concedido direito de propriedade ou outro direito por suas contribuições, são regidos pelas disposições aplicáveis às empresas sujeitas às disposições desta Lei. O objetivo dessas empresas é a construção de edifícios, a aquisição de bens imóveis ou direitos imobiliários, o desenvolvimento ou a restauração de edifícios adquiridos ou aos quais esses direitos reais se referem. Também inclui a administração desses edifícios, a aquisição e o gerenciamento de seus elementos móveis de acordo com a finalidade dos edifícios. Pode também estender-se à prestação de serviços, à operação de equipamentos públicos necessários à habitação ou ao edifício e àqueles que atendam ao destino deste último, diretamente a ele vinculado”.

²⁶ FRANÇA. *Lei nº 86-18, de 6 de janeiro de 1986*. Relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=A6F87A0F7BE05D4446763A11EC535923.tplgfr26s_3?cidTexte=JORFTEXT00000317307&idArticle=&dateTexte=20190717. Acesso em: 10 maio 2020.

Diferentemente do que ocorre no Brasil, em que o adquirente do lapso temporal se torna proprietário do bem, na França, apesar da contribuição financeira realizada pelo adquirente, a propriedade do imóvel estará restrita à sociedade e os adquirentes ocuparão a posição de acionistas ou sócios dessa empresa. A lei²⁷ preocupou-se em proibir, em seu art. 33, que documentos utilizem o termo *propriétaire* para se referir aos acionistas. Ainda, importante ressaltar que a utilização do imóvel, por parte destes, dependerá do cumprimento das normas que lhes foram impostas.

Outro ponto importante da legislação francesa é o direito de retirada parcial ou total do sócio, presente no art. 19-1 da Lei nº 86-18,²⁸ que afirma: “Nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par une décision unanime des associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice [...]”.²⁹

Apesar de não ser obrigado a permanecer na sociedade, o sócio só poderá deixá-la por decisão unânime dos demais, ou caso haja decisão judicial permitindo a sua retirada.

5 A multipropriedade como uma forma de superação da crise imobiliária pós-pandemia, no território brasileiro

No final do ano de 2019, na cidade de Wuhan, na China, um perigoso vírus foi descoberto. A Organização Mundial da Saúde (OMS) deu ao vírus o nome de Sars-Cov-2 e é este o causador da doença conhecida por Covid-19. O vírus surgiu de uma variação ocorrida na família do coronavírus, cujo surgimento data de meados da década de 60.

²⁷ FRANÇA. *Lei nº 86-18, de 6 de janeiro de 1986*. Relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A6F87A0F7BE05D4446763A11EC535923.tplgr26s_3?cidTexte=JORFTEXT000000317307&idArticle=&dateTexte=20190717. Acesso em: 10 maio 2020.

²⁸ FRANÇA. *Lei nº 86-18, de 6 de janeiro de 1986*. Relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A6F87A0F7BE05D4446763A11EC535923.tplgr26s_3?cidTexte=JORFTEXT000000317307&idArticle=&dateTexte=20190717. Acesso em: 10 maio 2020.

²⁹ Tradução livre: “Não obstante qualquer cláusula em contrário nos estatutos, um parceiro pode retirar-se total ou parcialmente da empresa, após autorização dada por uma decisão unânime dos parceiros. Essa retirada também pode ser autorizada por razões justas por uma decisão judicial [...]”.

O vírus transmite-se por meio da exposição a gotículas expelidas pelo contaminado e também pelo contato,³⁰ deste modo, para diminuir o número de contaminados e evitar, ou no mínimo adiar, o colapso do sistema de saúde do país, a principal medida adotada no mundo foi o isolamento social. Com a imposição desta medida, a circulação de pessoas diminuiu drasticamente, o que acarretou severa diminuição na circulação de riquezas.

Com o isolamento, há grandes chances de a dificuldade econômica, que já era percebida no Brasil, se agravar ainda mais, reinserindo parte da população na linha da extrema pobreza, uma vez que a população de baixa renda é a que mais sofre com os prejuízos da interrupção repentina da economia. Em pesquisa realizada pelo DataPoder360,³¹ divisão de pesquisa de opinião do jornal *Poder360* entre 13 e 15 de abril, perguntou-se aos entrevistados se o coronavírus havia prejudicado sua renda ou emprego. Entre os sem renda fixa ou desempregados, 77% responderam de forma afirmativa; entre os que ganham até dois salários mínimos, o índice caiu para 57%; para quem recebe mais de dez salários mínimos o índice reduziu-se a 26%.

Além do impacto na renda das famílias, é preciso considerar os estrondosos, porém imprescindíveis, gastos do Estado no controle da pandemia. Tais gastos ocorrem em diferentes esferas, seja na aquisição de medicamentos e equipamentos hospitalares, com o fim de aumentar o número de leitos nas instalações hospitalares já existentes; ou com a criação de hospitais de campanha ao longo do país; ou ainda com a concessão de auxílio à população que sofreu perdas em sua renda.

Em *site* do Ministério da Economia,³² foi apresentado o montante investido pelo país até então no combate à Covid-19. De acordo com os dados apresentados, 4,81% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil em 2020 já foi investido. O *site* ainda compara o investimento realizado pelo país com o que tem sido investido em outros países e afirma que o percentual do Brasil está acima da média do percentual investido pelos países avançados, que é de 4,3% do PIB, correspondendo a mais que o dobro do que tem sido investido pelos países em desenvolvimento, que é de apenas 2,3% do PIB desses países.

É preciso considerar que o Brasil é um país com dimensões continentais, com regiões diversificadas e que precisa enfrentar dificuldades particulares em

³⁰ ZHANG, Wenhong. *Manual de prevenção e controle da Covid-19*: segundo o doutor Wenhong Zhang. São Paulo: PoloBooks, 2020. p. 13.

³¹ FREIRE, Sabrina. Crise da Covid-19 reduz renda de 77% dos mais pobres e só 26% de mais ricos. *Poder360*. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/datapoder360/crise-da-covid-19-reduz-renda-de-77-dos-mais-pobres-e-so-26-de-mais-ricos/>. Acesso em: 5 maio 2020.

³² BRASIL investe mais que a média dos países avançados no combate ao coronavírus. *Gov.br*, Brasília, 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2020/maio/brasil-investe-mais-que-a-media-dos-paises-avancados-no-combate-ao-coronavirus>. Acesso em: 13 maio 2020.

cada região, o que dificulta a implementação de qualquer política em caráter nacional. Adequações regionais são necessárias. No entanto, apesar do considerável investimento feito, percebe-se que a pandemia tem se agravado no Brasil. Importante ressaltar que a crise financeira a ser enfrentada após a superação da pandemia será proporcional ao período de persistência dessa. Ou seja, quanto maior o período de submissão do país à pandemia, maiores serão também os seus impactos na economia.

É comum aos homens estabelecer uma espécie de hierarquia quanto às suas necessidades. Primeiro, preocupa-se com a alimentação e saúde, pois garantem a sobrevivência, sanada essa necessidade, está na hora de vestir-se. A terceira necessidade pode ser compreendida como a indispensabilidade de se proteger das intempéries, alugando ou adquirindo uma residência. Em quarto lugar, é possível inserir a preocupação com os meios de locomoção. Superada esta fase inicial, de maior importância, preocupa-se com o lazer, com o descanso.

Superada a pandemia da Covid-19, em meio à recessão econômica prevista por economistas, será preciso utilizar de todos os meios disponíveis para se superar a recessão. Entendemos, pois, que a multipropriedade pode contribuir de forma significativa para o aquecimento do setor imobiliário.

A aquisição de um imóvel para moradia é um dos maiores sonhos para a grande parte da população brasileira. Já a aquisição de imóveis para veraneio constitui um luxo que a poucos brasileiros é dado experimentar.

Especialmente para este nicho do mercado imobiliário, portanto, a multipropriedade em condomínio se revela como instrumento de grande poder.

Afinal, cria-se a possibilidade de que aquele cidadão que deseja adquirir seu imóvel de veraneio, mas não conta com o capital suficiente para adquirir a propriedade plena desse, possa se tornar efetivamente proprietário daquele imóvel por certo tempo do ano, apenas.

Consequentemente, o custo de aquisição diminui drasticamente; assim como o valor a ser despendido com a manutenção do imóvel no decorrer do ano.

Desta forma, ao invés de adquirir a propriedade plena de um imóvel (que será utilizado apenas no período de férias, ficando ocioso no restante do ano), é possível adquirir a sua propriedade apenas e tão somente pelo período em que efetivamente aquele seja utilizado para o gozo das férias do adquirente. O que representa, por óbvio, importantes vantagens a estes multiproprietários. Nesse sentido, afirma Rezende:

A vantagem é puramente econômica, permitindo ao adquirente usufruir de um imóvel para seu descanso de cada ano, sem suportar gastos astronômicos, bem como isentar-se do possível “sofrimento”

e mesmo desagrado das reservas de hotéis ou mesmo possibilidade de nada encontrar para o merecido repouso, enfim, com dificuldades para um alojamento cômodo e saudável. A outra vantagem do sistema é que este tipo de co-propriedade também está localizado em cidades praianas, montanhas, estâncias hidrominerais ou termais, vindo, assim, cumprir parcialmente o preceito constitucional quanto à função social da propriedade, pois se utiliza de maneira completa de um bem, satisfazendo o interesse de uma multiplicidade de sujeitos.³³

Um exemplo fictício pode contribuir para a compreensão do instituto. Imagine que doze famílias tenham interesse em adquirir um imóvel em uma das praias paradisíacas do litoral brasileiro. No entanto, em razão da crise enfrentada pelo país, tenham medo de investir o valor integral do imóvel em razão da falta de liquidez do bem e por ainda estarem em processo de recuperação financeira de suas reservas. Além do mais, imagine que cada família possua apenas um mês de férias por ano e que gostariam de passar este período na praia, em um imóvel próprio.

Estas doze famílias poderiam adquirir um único imóvel em que se adotaria a multipropriedade, em que cada qual adquiriria o mês que melhor lhe atendes-se. Uma vez que, desconsiderando a possibilidade de cada período possuir valor específico, em razão das variações climáticas que valorizam alguns meses em detrimento de outros, se o imóvel adquirido pelas doze famílias estiver avaliado em R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), cada família pagaria o equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais). Valor muito abaixo do integral.

É preciso considerar, ainda, as despesas extraordinárias que seguramente surgirão, relacionadas à manutenção do imóvel. Da mesma forma que o valor integral do imóvel, as despesas próprias deste serão divididas igualmente entre seus adquirentes, diminuindo ainda mais o valor de custo do imóvel.

Neste mesmo sentido, afirma Gustavo Tepedino:

Com a divisão do uso de imóveis em temporadas, usualmente semanais, numerosos proprietários utilizam, alternadamente, cada qual a seu turno, o mesmo local. Dessa forma, franqueou-se o mercado a novas camadas sociais, que de outra forma não teriam acesso à segunda casa. Famílias que pretendiam adquirir a casa de campo ou de praia apenas para o período de férias anuais satisfazem sua aspiração a preço relativamente modesto. Reduzem-se, por outro lado, as despesas e os incômodos com a manutenção e a segurança do

³³ REZENDE, Afonso Celso F. Multipropriedade imobiliária. *Escritório Online*. Disponível em: http://www.escriptorioonline.com/webnews/noticia.php?id_noticia=1308&. Acesso em: 12 maio 2020.

imóvel, itens cada vez mais dispendiosos quando se adquire a propriedade nos moldes tradicionais.³⁴

Para os empresários do setor, há uma grande expectativa de aumento nos lucros. Isso pois, com a divisão da propriedade em períodos mínimos de sete dias, como a lei exige por meio do art. 1.358-E³⁵ incluído ao Código Civil, uma única propriedade poderá ser dividida em até cinquenta e duas unidades de tempo. As unidades poderão apresentar valores diferentes, a depender do período que se quer adquirir, podendo variar em razão de coincidir ou não com as férias escolares ou ainda quanto à estação do ano.

Vantagens podem ser percebidas, inclusive, nas cidades turísticas. Diante da utilização da multipropriedade, a economia local será aquecida por via indireta. Esta prática, segundo Tepedino contribui, inclusive, para a preservação ambiental:

Ao se promoverem o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local de maneira contínua, o equilíbrio ecológico é favorecido na medida em que se resguarda o meio ambiente contra a proliferação indiscriminada de construções, por vezes subutilizadas ou descuidadas.³⁶

É notório o impacto da multipropriedade nos custos de aquisição e manutenção de bens imóveis. Não se pode negar que a contribuição da multipropriedade para o aquecimento do mercado de imóveis de alto valor é significativa e que, em razão da recessão financeira que ameaça o Brasil após a superação da pandemia, o instituto poderá ser uma importante ferramenta para auxiliar na superação da crise.

Conclusão

Após as considerações dispostas acima, percebe-se que a multipropriedade tornou-se uma importante aliada dos governantes na superação de crises financeiras ao redor do mundo. A forma com que transforma imóveis de elevado valor

³⁴ TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Conjur*, 30 jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 13 maio 2020.

³⁵ BRASIL. *Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018*. Altera as Leis n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 5 maio 2020.

³⁶ TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Conjur*, 30 jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 13 maio 2020.

em bens acessíveis, até mesmo à população de classes mais baixas, possui potencial de impactar profundamente um dos setores mais prejudicados durante crises econômicas, o setor imobiliário.

As vantagens da adoção da multipropriedade foram vivenciadas por vários países ao redor do mundo e, agora, estão à disposição da população brasileira desde sua previsão legal no ano de 2018. Não se pode esquecer da melhora na condição de vida do cidadão, que desde então possui ao seu alcance a aquisição de casas de veraneio, luxo antes restrito à pequena parcela da população.

Em solo brasileiro, o instituto fomentará a movimentação de riquezas, tal qual ocorrido no exterior. Como consequência, contribuirá para a superação das dificuldades econômicas sofridas pelo país nos últimos anos, agravadas pelas despesas estatais extras, empregadas no combate à pandemia causada pela Covid-19.

Referências

ALCÂNTARA, Francisco Jorge Costa de. *O reconhecimento da multipropriedade como direito real*. 2019. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2019.

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

BRASIL investe mais que a média dos países avançados no combate ao coronavírus. *Gov.br*, Brasília, 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2020/maio/brasil-investe-mais-que-a-media-dos-paises-avancados-no-combate-ao-coronavirus>. Acesso em: 13 maio 2020.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 maio 2020.

BRASIL. *Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018*. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 5 maio 2020.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2013. 4. v.

FRANÇA. *Lei nº 86-18, de 6 de janeiro de 1986*. Relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A6F87A0F7BE05D4446763A11EC535923.tplgfr26s_3?cidTexte=JORFTEXT00000317307&idArticle=&dateTexte=20190717. Acesso em: 10 maio 2020.

FREIRE, Sabrina. Crise da Covid-19 reduz renda de 77% dos mais pobres e só 26% de mais ricos. *Poder360*. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/datapoder360/crise-da-covid-19-reduz-renda-de-77-dos-mais-pobres-e-so-26-de-mais-ricos/>. Acesso em: 5 maio 2020.

GANEFF, Caio. *Aspectos da disciplina geral da multipropriedade imobiliária*. 2019. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2019.

OLIVEIRA, Geamille. A mitigação do princípio da taxatividade dos direitos reais. *JusBrasil*. Disponível em: <https://geamilleoliveira.jusbrasil.com.br/artigos/663596796/a-mitigacao-do-principio-da-taxatividade-dos-direitos-reais?ref=serp>. Acesso em: 13 maio 2020.

PAMPLONA FILHO, Rodolfo; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito – Universidade Federal de Minas Gerais*, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/>. Acesso: 18 maio 2020.

REZENDE, Afonso Celso F. Multipropriedade imobiliária. *Escritório Online*. Disponível em: http://www.escriptorioonline.com/webnews/noticia.php?id_noticia=1308&. Acesso em: 12 maio 2020.

SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro*. Fortaleza: Dince, 2017.

SIMPLESMENTE DIREITO CIVIL. Multipropriedade. *YouTube*, 30 abr. 2019. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=kMCJH7hxtVU>. Acesso em: 17 maio 2020.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Conjur*, 30 jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 13 maio 2020.

TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019.

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

ZHANG, Wenhong. *Manual de prevenção e controle da Covid-19: segundo o doutor Wenhong Zhang*. São Paulo: PoloBooks, 2020.

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

SOUZA, Adriano Stanley Rocha; BARBOSA, Eduardo Henrique de Oliveira. A multipropriedade como um mecanismo de superação da crise financeira pós-pandemia. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 31, n. 2, p. 327-341, abr./jun. 2022. DOI: 10.33242/rbdc.2022.02.011.

Recebido em: 06.08.2020

Aprovado em: 14.01.2021