

UMA ANÁLISE JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Bruno de Sousa Saraiva¹

RESUMO: A multipropriedade imobiliária é fenômeno relativamente novo e amplamente difundido na Europa. Seu caráter inovador suscitou algumas dúvidas na doutrina, notadamente à sua possível natureza real ou pessoal. Nesse artigo, abordam-se alguns temas relacionados a esse fenômeno, notadamente os referentes à sua natureza jurídica e ao exercício das prerrogativas de multiproprietário, bem como os deveres a ele impostos. Para tanto, apresenta-se uma visão geral dessa prática, com enfoque em suas sub-espécies, procurando apresentar uma visão própria sobre o tema, com a conciliação de seus caracteres reais e pessoais.

Palavras-chave: Multipropriedade imobiliária. *Timeshare*. Propriedade. Direitos Reais.

RESUMÉ: La multipropriété est phénomène relativement nouveau et très répandue en Europe. Son innovation a soulevé quelques doutes dans la doctrine, notamment son éventuelle nature réelle ou personnelle. Dans cet article, on aborde quelques sujets à l'égard de ce phénomène, surtout ceux concernant à sa nature juridique et au exercice des facultés de multipropriétaire, ainsi que les obligations qui lui sont imposées. Pour ça, on présente un aperçu de cette pratique, en se concentrant sur leurs sous-espèces, en visant offrir une propre point de vue sur le sujet, avec le rapprochement de ses caractéristiques réels et personnelles.

Mots-clés: Multipropriété. *Timeshare*. Propriété. Droits réels.

INTRODUÇÃO

O direito de propriedade é o mais importante dos direitos reais e, por excelência, aquele que mais fascina os civilistas. É, segundo Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 228), o mais completo dos direitos subjetivos e o núcleo do direito das coisas.

¹ Graduando em Direito pela Universidade Federal do Ceará

THEMIS

Mas o fascínio causado pelo direito de propriedade não se dá por sua precedência frente aos outros direitos reais nem de sua completude frente os demais direitos subjetivos. Não é, pois, sua importância jurídica que maravilha o sempre clássico e conservador civilista. Esse encantamento surge, na verdade, do simples fato de a propriedade ter um conceito dinâmico embora determinado (GONÇALVES, 2010, p.229), que se preenche com a ideologia política dominante em um dado tempo e em um dado lugar.

Seguindo a ideia de dinamicidade do conceito de propriedade que desaguamos na singela conclusão de que a propriedade de hoje não pode ser pensada com a mentalidade do séc. XVIII. Aliás, em uma sociedade que adota o sistema capitalista, sempre buscando o ganho imediato, nada mais previsível que se proceda à reinvenção de velhos institutos jurídicos, que se lhes dê uma nova compreensão ou, ao menos, que se lhes dê novas formas de exercício.

É o caso da multipropriedade, a qual, como veremos, não é um novo tipo de propriedade, mas sim uma maneira *recente* e peculiar de exercer tal direito, sob a forma de um *nova* espécie de condomínio, que, infelizmente, ainda não se encontra regulada em nosso direito positivo.

O presente estudo vem a lume com o objetivo de destrinchar a multipropriedade imobiliária, analisando quais os direitos e quais os deveres que são atribuídos ao multiproprietário por se encontrar em tal posição. Quanto aos direitos, detivemo-nos principalmente no que concerne ao seu exercício, notadamente o da *rei vindicatio*, o qual recebeu um exame bastante detalhado. Tudo isso, destaque-se, precedido por um brevíssimo histórico do fenômeno em comento e de uma série de críticas e ponderações sobre o conceito de multipropriedade, além de uma cuidadosa análise de sua natureza jurídica e de suas modalidades.

2 ORIGEM

A busca de ganho imediato tornou-se de suma importância para a Europa do pós-2ª guerra. Assolado pelas devastadoras consequências do conflito, esse continente viu-se obrigado a desenvolver estratégias para reerguer e impulsionar a sua economia, que sofria com a não-mobilização de capital.

Desse contexto histórico, origina-se uma nova forma de exercício do direito de propriedade²: a *multipropriedade imobiliária*, também conhecida por *timeshare*, nos países anglo-saxões, e por *proprietà spazio temporale*, na Itália.

Para incrementar a atividade turística naquele continente, incentivando a entrada de capital estrangeiro e a mobilização do capital europeu, agências de viagem e donos de hotéis passaram a promover a comunhão da propriedade de seus apartamentos, não no exercício concomitante, por parte dos comunheiros, das faculdades advindas do direito de propriedade, mas sim condicionando tais faculdades a uma variante temporal fixa. Dessa forma, passava-se a ideia (tecnicamente incorreta, como será visto mais abaixo) de que o indivíduo não se apresentaria como proprietário da coisa a todo o momento; antes, se mostraria proprietário em determinados períodos do ano, do mês ou da semana.

As multipropriedades imobiliárias encontraram verdadeiro sucesso na Europa, não só ao incentivar o evoluir do setor hoteleiro, mas também ao possibilitar a utilização de locais de lazer por parte de famílias da classe média europeia que não tinham condições financeiras de feriar no campo ou na praia (VENOSA, 2004, p. 357).

Nos anos 1970, a disseminação da *timeshare* pela Europa encontrou seu ápice, como “expressão de criatividade da autonomia privada, em meio à crise em que se encontrava mergulhado o setor imobiliário europeu” (TEPEDINO *apud* LIMA, [s.d], p. 4).

O modelo, por conseguinte, logo chegou aos Estados Unidos, onde se desenvolveu e tomou contornos mais definidos. Naquele país, tornou-se mais fácil sua comercialização e utilização (LIMA, [s.d], p. 4). No Brasil, por sua vez, o instituto chegaria somente nos anos 80 e ainda dá seus primeiros passos, sem ter uma regulação específica.

Até hoje a multipropriedade imobiliária é a forma encontrada pelos hotéis, apart-hotéis e residências de veraneio de se manterem sempre ocupados. É, enfim, um instituto voltado a facilitar o lazer das famílias e o lucro dos empreendimentos turísticos.

No presente trabalho, contudo, tomaremos a multipropriedade não como algo restrito ao setor hoteleiro, mas sim procurando dar-lhe uma aplicação comum, de forma que qualquer propriedade, tenha ela ou não fins turísticos ou de lazer, possa se valer desse instituto.

² Há quem afirme que o surgimento do instituto se deu na França na década de 80 do século XX (FIGUEIREDO, 2010, p.43)

THEMIS

3 CONCEITO

As multipropriedades imobiliárias encontram, efetivamente, dificuldades em serem conceituadas pela doutrina pátria. De qualquer forma, poucos são os países do globo que já as conceituaram. Como exceção, a Espanha, cuja lei federal de turismo, em seu art. 45, reza que: “se entende por multipropriedade o direito que adquire o comprador para usar o apartamento, vivenda, casa ou local de que se trate, por período determinado de tempo ao ano”.

No Brasil, nada obstante as dificuldades, Gustavo Tepedino (*apud* VENOSA, 2004, p.356) encarregou-se de conceituar o fenômeno. Para referido autor, ele é:

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

Com efeito, na multipropriedade imobiliária, condiciona-se o proveito econômico do bem a uma variável temporal, caracterizando-se pela exclusividade e perpetuidade.

O fenômeno se mostra, por exemplo, quando 52 pessoas se unem para comprar determinada casa de campo, sendo “repartido” entre elas o período de um ano, de tal sorte que cada uma tenha o direito de possuir diretamente o imóvel por um lapso temporal de uma semana.

Vê-se de pronto que as multipropriedades imobiliárias pressupõem a existência de ao menos dois sujeitos, que “dividem [proporcionalmente] entre si os custos de conservação e estabelecem os períodos em que cada um terá direito de usufruir o bem” (MAIA, [s.d], p. 2848).

O primeiro sujeito é o “multiproprietário em exercício de suas faculdades”. É aquele que, dentro da divisão temporal está em gozo das faculdades de usar, fruir e dispor. Já o segundo é (são) aquele(s) co-proprietário(s) que não se encontra(m) inserido(s) no lapso temporal que lhe(s) tenha sido reservado e que não está(ão) autorizado(s), por conseguinte, a usufruir do bem *in condominium*.

3.1 Críticas ao conceito de multipropriedade

Em que pese o seu primor, o conceito de Tepedino não nos revela o verdadeiro sentido de *timeshare*.

Pedimos, pois, vênua para limitá-lo.

Como é cediço, proprietário é aquele que “tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (CC art. 1.228). Não basta apenas que o indivíduo possa retirar um proveito de forma exclusiva e perpétua da coisa: é preciso que ele possa também dispor e reivindicar.

O conceito de Tepedino, todavia, é de viés mais econômico do que propriamente jurídico³. Com efeito, ele ressalta mais o fato de haver uma posse (representada em seu conceito pelo aproveitamento econômico) alternada periodicamente do que o *status* de *dominus* de cada multiproprietário, *status* que concede ao indivíduo (proprietário) não só o poder de usufruir (proveito da coisa), mas também o de dispor (entendido aqui principalmente no sentido de alienar) e o de reivindicar a coisa (manejo das ações reivindicatórias).

Quanto ao poder de disposição, entenda-se: pode-se pensar que o titular de um direito pessoal considerado multiproprietário possa dispor da coisa. Leda impressão. É que não se configura propriamente uma disposição, no sentido de poder se transferir o domínio. O que se aliena, na verdade, é a posição contratual, ou seja, direito pessoal ou ainda, em algumas modalidades, ações preferenciais⁴. Teleologicamente, tem-se a mesma conseqüência: o aproveitamento econômico do bem; juridicamente, não, na medida em que o adquirente não será proprietário, mas sim titular de direito pessoal que lhe garante o aproveitamento econômico da coisa pelo lapso temporal fixado.

Dessa forma, tomando pelo principal fim de propriedade, qual seja, retirar da coisa proveito econômico, o conceito do ilustre autor acaba por abarcar casos em que nem sempre haverá *múltiplos proprietários* por trás de uma *multipropriedade*, porquanto, ao menos nessas situações⁵, a posse poderá

3 Aliás, o próprio autor afirma isso.

4 Vide item 5, (a).

5 Como é sabido, admite-se a posse autônoma (*jus possessionis*). Na mutipropriedade, contudo, ela não se configura, visto que a posse do multiproprietário tem causa em uma obrigação ou em um direito real (sob essa última circunstância, encontramos a real multipropriedade).

THEMIS

encontrar origem (*jus possidendi*) em uma obrigação (nessa situação, não se configurando, em nossa opinião, autêntica multipropriedade) ou em um direito real de propriedade titularizado por mais de uma pessoa (nesse último caso, a real multipropriedade). Assim, ainda em consonância com o conceito de Tepedino, o multiproprietário poderá ser ou um real proprietário ou um simples indivíduo que detém um direito pessoal para com aquele de poder retirar proveito econômico de bem que, juridicamente, não é seu, que não está sob o seu domínio, não obstante esteja sob sua posse.

Enfim, o conceito de Tepedino, engloba casos de multiproprietários que não são proprietários, mas sim sujeitos com direitos pessoais de utilização do imóvel; sujeitos que têm, na verdade, apenas a posse da coisa.

Essa é a idéia que não queremos passar.

A nosso ver, a *timeshare* exige que o multiproprietário detenha todas as prerrogativas de uso, gozo, fruição, disposição e reivindicação, nas unidades fixas de tempo, exclusiva e perpetuamente, para que possa se configurar como verdadeiro proprietário. O autêntico multiproprietário não tem a propriedade da coisa condicionada a uma variante temporal, mas sim o exercício desse direito englobando-se todas aquelas prerrogativas.

Entender o contrário é admitir se estar utilizando termo impróprio (*multipropriedade*) para identificar o instituto. E tal advertência não se presta apenas para manter o rigor terminológico; é, outrossim, uma constatação de que o universo das *timeshare* pode ser compreendido com todos os atributos que acompanham uma autêntica propriedade (poder usar, fruir, dispor e reivindicar), sem necessidade de “subterfúgios” que dêem foco aos *aparentes* (falsos) poderes de proprietário cedidos, *grosso modo*, por um contrato⁶.

4 NATUREZA JURÍDICA

Há um verdadeiro embate legal-doutrinário acerca da natureza jurídica das *timeshares*.

As legislações que regulam o instituto, de uma maneira geral, reputam-na como real ou pessoal. Portugal, por exemplo, criou o contrato de arrendamento múltiplo como direito real (direito de habitação periódica), enquanto a Grécia

⁶ De fato, pelo conceito de Tepedino, chega-se à conclusão teratológica de que a propriedade pode ser transmitida por contrato, o que não é aceito pelo Código Reale.

regulou-o como uma modalidade do contrato de locação, em que surge a figura do *trustee*, o qual mantém a propriedade em nome de um clube (VENOSA, 2004, p. 357).

A nosso ver, não se pode compreender a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária afirmando ter ela unicamente conteúdo real ou, ainda, unicamente teor obrigacional; cair nesse maniqueísmo civilista não é a melhor solução.

4.1 A multipropriedade imobiliária como direito real

Ao menos no que tange o Direito brasileiro, o caráter real do instituto deve ser de pronto rechaçado, na medida em que impera entre os direitos reais os princípios da taxatividade (*numerus apertus*) e da tipicidade. Ora, não sendo arrolado como *ius in rem* nem muito menos descrito em norma civil, absurdo falar-se que o instituto em comento seja verdadeiro direito real.

Nem se queira, também, enquadrar a multipropriedade imobiliária na categoria de direito real de habitação (CC art.1.414 e ss.) ou de usufruto (CC art.1.390 e ss.). Não é habitação conquanto este seja gratuito, intransmissível, temporal, personalíssimo e não aceite hipoteca; nem é usufruto, visto que este se extingue com a morte do usufrutuário e também é inalienável (REZENDE, 1999). As multipropriedades imobiliárias, afinal, pressupõem maior poder de disposição e de prolongamento no tempo.

Já afirmar que ela seja um novo direito real, como Portugal com o seu direito real de habitação periódica, é aceitar que seja apenas um desmembramento do direito de propriedade, enquadrando-se na simples espécie *jura in re aliena* (DINIZ, 2010, p. 248), não refletindo o que realmente seja um *multiproprietário*.

Destaque-se, outrossim, que o titular do direito real de habitação periódica pode alienar ou onerar esse direito prescindindo de qualquer consentimento (RIZZARDO, 2007, p. 239), o que não quer dizer que ele tenha poder de disposição sobre o bem, porquanto não seja proprietário. Não pode, enfim, transferir o domínio.

Ademais, de acordo com ensinamentos de Venosa (2004, p. 357), o que se fez no país lusitano foi simplesmente alçar o *contrato* de arrendamento múltiplo à condição de direito real, não conferindo aos titulares desse direito a qualidade de proprietário.

THEMIS

Como veremos, a multipropriedade pode muito bem ser compreendida pelos institutos atuais construídos pela clássica doutrina e pela legislação (direito real de propriedade e a idéia de condomínio); a deficiência, na verdade, encontra-se na regulamentação ainda ultrapassada de alguns desses institutos (no caso, o condomínio). É dizer: ontologicamente, os institutos atualmente positivados são bastante para *explicar* o fenômeno em comento; o que falta são atributos (reestruturação normativa)⁷ para que se possa *regulá-lo*.

4.2 A multipropriedade imobiliária como relação obrigacional

Apesar de rechaçarmos sua natureza real, não nos filiamos à corrente que propugna por seu caráter obrigacional, como o faz Rizzardo (2007, p. 238).

A nosso ver, enxergar nas *timeshares* uma natureza exclusivamente obrigacional é acabar por compreendê-la como um simples “contrato de locação periódica”. Tal compreensão, todavia, não nos revelaria a sua verdadeira dimensão, ainda que à primeira vista se possa parecer o contrário. Isso porque se estaria privando do proprietário algo essencial a ele: o *jus perseguendi* e o *jus disponendi*.

Contudo, em alguns países como a Grécia, a multipropriedade imobiliária é tomada sob o aspecto obrigacional (VENOSA, 2004, p. 357). Naqueles lugares, ela pode ser constituída por um proprietário que cede o gozo de sua propriedade a diferentes pessoas, por tempos diversos, constituindo-se um verdadeiro contrato de locação, em que uma relação entre o proprietário (*trustee*) e os locatários (chamados de multiproprietários) se estabelece, atribuindo a estes o poder de usar e fruir a coisa da forma que melhor lhes convier e garantindo-lhes posse mansa e pacífica, sempre durante o lapso temporal reservado a cada um.

Apesar de nessas situações o locatário (multiproprietário) poder usar e fruir a coisa, não poderá reivindicá-la. Isso porque a ação reivindicatória só

⁷ Explicamos a ideia com um exemplo: o contrato de compra e venda, como se pode imaginar, existe em toda sociedade, sendo regulado das mais diversas formas. Contudo, tal diversidade de regulação não consegue extirpar seus traços essenciais, de forma que todo contrato de compra e venda, seja de qual for o ordenamento jurídico, mantém, ontologicamente, algo em comum. No caso da multipropriedade imobiliária, ela é muito bem explicada pela idéia de condomínio, ou seja, pela idéia de que um bem possa “pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente sobre o todo e cada uma de suas partes” (GONÇALVES, 2010, p. 382). Falta, em contrapartida, regulamentar (estruturação normativa) o fenômeno da multipropriedade.

pode ser manejada por proprietário, que, em tais situações, é o *trustee*. E como o “multiproprietário”, nesse caso, é apenas um locatário com maior poder de uso e fruto, impossível a sua interposição. Com isso, em tais situações, uma vez turbado, o “multiproprietário” poderá manejar apenas ação possessória, na medida em que esta prescinde da condição de proprietário.

Destaque-se, outrossim, que o “multiproprietário-locatário” não pode dispor da coisa. Ele pode, isso sim, dispor de seu direito pessoal, já que poderá, quando inserto no lapso temporal convencionado, “emprestar”, “sublocar” ou, ainda, ceder sua posição contratual a outrem, “vendendo” seu direito pessoal de aproveitar coisa alheia, mas não transferindo a titularidade dominial (propriedade).

Dessa forma, somos levados a concluir que tais situações não se configuram *verdadeira* multipropriedade imobiliária. Entender o contrário, sublinhe-se, é aceitar uma situação teratológica, porquanto seja inimaginável considerar proprietário de uma coisa pessoa que não tem legitimidade para reivindicá-la nem para dispor.

Tal entendimento, contudo, não quer negar a existência de obrigações entre os multiproprietários. Quer-se, antes, apenas repelir as teorias que vêem na multipropriedade uma simples relação obrigacional, sem que as partes estejam alçadas na condição de proprietário.

4.3 Nosso posicionamento

A nosso ver, o melhor a se afirmar é que as multipropriedades imobiliárias pressupõem uma relação jurídico-real, compreendida como o poder exercido pelos condôminos sobre a coisa, subjacente a uma relação jurídico-obrigacional, que se cristaliza em um regimento interno e em uma convenção; é dizer: um direito real de propriedade precedente a um direito obrigacional⁸.

É dessa forma porque os multiproprietários afiguram-se-nos verdadeiros co-proprietários (relação jurídico-real de poder sobre a coisa), que se pactuaram (relação jurídico-obrigacional) entre si, por meio da convenção e do regimento interno, de forma a autorizar a cada um desses condôminos, por um respectivo

⁸ Empregamos a palavra obrigacional em um sentido lato. Quer se dizer com isso que os condôminos podem se auto-regular. Entenda-se que a convenção e o regimento de um condomínio não são contratos, tendo, na verdade, caráter institucional ou regimental (GONÇALVES, 2010, p. 401).

THEMIS

lapso temporal, exercer as faculdades advindas da titularidade do direito real de propriedade (CC art. 1.228).

Nesse contexto, é preciso destacar que o *status* de proprietário se adquire já com o simples registro (tradição solene), e não apenas quando se está no período temporal necessário para exercer as faculdades inerentes àquele *status*, uma vez que o co-proprietário é proprietário a todo o momento, independentemente do período que lhe tenha sido reservado.

Imediatamente, necessário alertar ser incorreto dizer que o multiproprietário só é *proprietário* em determinados períodos do ano, do mês ou da semana. É mais preciso afirmar ser ele um condômino e, por conseguinte, proprietário a todo o momento, mas com determinado período para *exercer* suas prerrogativas (usar, gozar, dispor⁹ e reivindicar¹⁰) oriundas de seu direito real.

Já no que concerne à relação jurídico-obrigacional (que é semelhante às relações obrigacionais existentes entre os condôminos de um edifício vertical), a autonomia da vontade do conjunto dos condôminos¹¹ se cristaliza na criação e na modificação do regimento interno e da convenção, conforme disponha a legislação aplicável ao condomínio edilício.

Estabelecem-se entre os multiproprietários (condôminos), além da previsão de sanções nos casos de descumprimento do regulamento, a divisão temporal do exercício de suas prerrogativas da forma que lhes convierem (DINIZ, 2010, p. 248) e os demais direitos e deveres atribuídos a cada um deles - sempre respeitando a função social da propriedade (CC art. 1.228 § 1º c/c CF art. 5º, XXIII), os traços fundamentais da *timeshare* e as normas reguladoras do condomínio edilício a ela aplicáveis. Portanto, e aqui adaptando o pensamento de Washington de Barros Monteiro (*apud* GONÇALVES, 2010, p. 382), podemos dizer, seguramente, que o direito de cada multiproprietário, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes advindos do direito de propriedade; mas, entre os próprios multiproprietários, o exercício desse direito é limitado pelo do multiproprietário que esteja inserto no lapso temporal que lhe tenha sido reservado.

9 Sob certo aspecto, o poder de disposição não fica à mercê do lapso temporal. Veremos isso mais a frente

10 Vide item 6.2.

11 Aqui entendida como o poder genérico do corpo condominial de regular seus próprios interesses.

É essa, a nosso ver, a melhor compreensão que se pode ter do fenômeno em comento.

5 MODALIDADES

Maria Helena Diniz (2010, p. 248) informa que existem quatro tipos de multipropriedade imobiliária: a acionária ou societária; a do direito real de habitação periódica; a de complexo de lazer; e a hoteleira.

Neste tópico, caracterizaremos cada uma das modalidades e verificaremos, à luz das idéias por nós esposadas, se realmente se tratam de multipropriedade imobiliária.

a) Multipropriedade acionária ou societária

Nessa modalidade, uma sociedade proprietária de um imóvel de lazer emite ações ordinárias e preferenciais. As ordinárias representam a propriedade do imóvel, ficando, por conseguinte, em poder dos verdadeiros proprietários, que administrarão o imóvel; enquanto as preferenciais são vendidas a sócios-usuários que, em períodos pré-definidos, terão o direito de usá-lo.

É fácil ver que, pelo conceito jurídico (e não econômico) de multiproprietário por nós tomado, não se trata de verdadeira multipropriedade. Os (pseudo)multiproprietários, na verdade, são meros indivíduos que estão autorizados pelo real proprietário a utilizar da coisa, durante lapso temporal pré-fixado, em virtude de suas ações preferenciais. A eles, na verdade, não se pode outorgar a qualidade de proprietários: falta-lhes a *rei vindicato* e o poder de disposição. Quanto este último, sua falta se dá justamente porque não se pode alienar o imóvel. O acionista só pode dispor de suas ações, mas nunca da coisa alienando o título dominial.

b) Multipropriedade como direito de habitação periódica

Como informado anteriormente, é a modalidade encontrada e regulada em Portugal pelo decreto-lei n.º 275/93. Traçaremos aqui apenas a sua estrutura normativa, não adentrando em sua natureza nem lhe fazendo críticas porque já feitas alhures.

Pois bem. Nessa modalidade “o multiproprietário (*sic*) pode usar de um imóvel situado em zona turística por um prazo determinado correspondente a uma semana por ano” (DINIZ, 2010, p. 248). Exige-se um certificado predial assentado em Registro Público. O titular do direito tem o dever de zelar pelo imóvel e não desviá-lo de sua finalidade, sob pena de responder civilmente pelos danos causados.

THEMIS

c) A multipropriedade de complexo de lazer

Nessa modalidade, cada multiproprietário é titular de uma fração ideal do solo, mas só poderá fazer uso do bem quando inserto no lapso temporal predeterminado. Os envolvidos são, ainda, regulados pelas normas de condomínio.

Essa modalidade, a nosso ver, é a autêntica multipropriedade imobiliária. É sobre ela que basearemos todo o nosso raciocínio.

d) A multipropriedade hoteleira

Essa modalidade visa a incrementar a atividade hoteleira. Por ela, estabelece-se um direito de uso habitacional (direito obrigacional) de unidade ou apartamento, que pode se incluir ou não em uma rede hoteleira pertencente a um só proprietário (DINIZ, 2010, p. 248). Pode-se apresentar sob a forma de *apart-hotel*. Também pode se estruturar da mesma maneira que a multipropriedade de complexo de lazer.

As mesmas críticas se aplicam, excetuando-se as situações em que ela se estrutura da mesma forma que a multipropriedade de complexo de lazer.

6 EXERCÍCIO DAS FACULDADES DE MULTIPROPRIETÁRIO

Assentado o entendimento de que a multipropriedade é um tipo de condomínio, faz-se mister verificar como se dá o exercício das faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar.

Ocorre, como já foi dito, que o instituto da *timeshares* não encontra tratamento legal em nosso ordenamento jurídico, o que causa preocupação ao aplicador do direito que se encontra frente seu contínuo avanço e importância para o mercado imobiliário brasileiro.

Para suprir esse vácuo normativo, as normas do condomínio edilício poderão regular *analogicamente* e *no que couber* o instituto, uma vez se tratar de um condomínio especial (VENOSA, 2004, p. 357). Com efeito, não se pode confundi-la com um condomínio edilício comum, sendo a sua semelhança, e não uma pretensa igualdade que nos permite a aplicação analógica... Tal entendimento encontra fulcro no do Conselho da Justiça Federal, conforme enunciado 89 de suas Jornadas de Direito Civil de 2002¹².

12 Enunciado n.89 do Conselho da Justiça Federal: “o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos

Por conseguinte, a delimitação do exercício das faculdades de um multiproprietário será aqui feita sempre se aplicando analogicamente, no que couber, o disposto nas normas que tratam de condomínio edilício, incluindo a Lei no. 4.591/64 (DINIZ, 2010, p. 250).

6.1 Usar e gozar

Usar é a faculdade que o proprietário tem de utilizar a coisa sem alterar-lhe a substância, enquanto *gozar* consiste na faculdade de explorar o bem economicamente, percebendo seus frutos e consumindo seus produtos (DINIZ, 2009, p. 847).

Como condômino, o multiproprietário imobiliário detém tais prerrogativas. No entanto, só poderá exercê-las quando inserto em seu lapso temporal previamente ajustado com os outros co-proprietários.

Assim, quando um indivíduo adquire uma *timeshare*, passa a ter o *jus utendi* e o *jus fruendi* já a partir da tradição solene (da mesma forma como se tivesse adquirido uma [co]propriedade “normal”), mas só os exercerá no tempo acordado, ao mesmo tempo em que os demais multiproprietários se comprometem, por força da *relação jurídico-obrigacional* estabelecida e cristalizada em um regimento interno e na convenção, a não perturbar o uso e o fruto do “proprietário no lapso temporal do momento”.

Por ser condômino não poderá o multiproprietário alterar a destinação do imóvel nem o modo como é tradicionalmente usado, sem a aprovação de 2/3 dos votos dos demais condôminos, conforme a quota-temporal (CC art.1.351). Em contrapartida, não estará obrigado o multiproprietário em exercício de seu *jus fruendi* a responder pelos frutos que recebeu da coisa comum nem a dividi-los com os outros (aplicação parcial do art. 1.335, I, CC).

6.2 Reivindicar

A *rei vindicatio* é o poder que o *proprietário* tem de exigir a coisa de quem ilegitimamente o possua ou o detenha em razão de seu direito de seqüela (DINIZ, 2009, p. 847).

fechados, *multipropriedade imobiliária* e clubes de campo” (grifo nosso).

THEMIS

Importante frisar, mais uma vez, que se aplica à *timeshare*, no que couber, a regulamentação dos condomínios edilícios.

Em se tratando de invasão da multipropriedade por terceiro, estarão legitimados para ajuizar a ação reivindicatória tanto o condomínio¹³, representado pelo síndico, quanto o multiproprietário *diretamente prejudicado*.

Explica-se:

5. No condomínio edilício, verifica-se a presença de (1) área privativa ou unidade autônoma, (2) área comum de uso exclusivo e (3) área comum de uso comum. Esta pode ser: (3.a) essencial ao exercício do direito de propriedade da unidade autônoma ou (3.b) não-essencial ao exercício do direito de propriedade da unidade autônoma.

6. Em se tratando de assenhoreamento de área comum de condomínio edilício por terceiro, a competente ação reivindicatória só poderá ser ajuizada pelo próprio condomínio, salvo se o uso desse espaço comum for: (1) exclusivo de um ou mais condôminos ou (2) essencial ao exercício do direito de usar, fruir ou dispor de uma ou mais unidades autônomas. Nesses dois casos excepcionais, haverá legitimação concorrente e interesse de agir tanto do condomínio como dos condôminos diretamente prejudicados (STJ - REsp 1.015.652-RS, **Rel. Min. Massami Uyeda - T.3 - j. 2/6/2009 - p. DJe 12/06/2009**)

Analogicamente, o assenhoreamento, por terceiro, de uma multipropriedade imobiliária sempre acarretará invasão de *área comum de uso exclusivo*¹⁴ do multiproprietário que deveria estar na posse direta da coisa, fruindo dela. Daí por que haver legitimação concorrente e interesse de agir tanto do condomínio como do multiproprietário diretamente prejudicado.

Ainda nesse contexto, o multiproprietário que não esteja inserto no lapso temporal fixado não poderá interpor a ação reivindicatória. Não lhe falta legitimidade *ad causam*, porque proprietário. O que lhe falta, na verdade, é interesse de agir, visto que, para ele, pouco importa quem esteja ocupando o bem, se outro multiproprietário ou terceiro. O que de fato lhe interessa é que o imóvel esteja ao seu dispor pelo período reservado. Mister, pois, concluir que o provimento não lhe trará utilidade, configurando a falta de interesse de agir.

13 Como é cediço, o condomínio tem capacidade processual, malgrado não tenha personalidade jurídica.

14 Essa exclusividade do uso dura apenas o tempo reservado ao multiproprietário prejudicado.

O curioso é que, na multipropriedade, o interesse de agir variará com o tempo. Isso porque, uma vez corrido seu lapso temporal, o multiproprietário diretamente prejudicado deixará de sê-lo, e se deixa de ser diretamente prejudicado, deixará de ter interesse de agir; ao mesmo tempo, aquele que antes não tinha interesse de agir passará a tê-lo, já que agora será diretamente prejudicado pela invasão.

Pois bem. Já quando uma invasão for praticada por multiproprietário que não esteja inserto na unidade de tempo a ele atribuída, o multiproprietário prejudicado não poderá propor a ação reivindicatória, mas sim uma ação possessória. Com efeito,

como o direito de reivindicar é deferido ao proprietário, o condômino só pode propor ação reivindicatória contra terceiro, e não contra outro condômino, porque *este também é proprietário* e oporia ao reivindicante direito igual. Contra outro condômino só caberá possessória (grifo nosso) (GONÇALVES, 2010, p. 387).

O raciocínio se aplica, mormente pelo fato de a invasão de uma multipropriedade sempre desaguar na perturbação de área comum de uso exclusivo. É que a área comum de uso exclusivo tem restrito apenas o seu proveito; o seu *dominus*, em contrapartida, são todos os multiproprietários, seja o turbador, seja o prejudicado. Daí poder-se, inclusive, propugnar pela legitimidade do condomínio no manejo da possessória.

Resumindo: em caso de turbação ou esbulho por outro multiproprietário, a pessoa prejudicada e o condomínio, incontinentemente, estarão legitimados a propor ação possessória contra o esbulhador ou turbador; sendo o esbulhador ou o turbador um terceiro, *somente* o multiproprietário prejudicado, ou seja, aquele que deveria estar na posse direta da coisa, e o *condomínio* poderão propor a ação reivindicatória. Nesse último caso, por óbvio, também cabe ação possessória¹⁵, aplicando-se o mesmo raciocínio.

15 Impende ressaltar que a ação possessória é utilizada para proteger a posse, e não a propriedade. Não é necessário, pois, ser proprietário para propô-la.

6.2.1 A usucapião e a multipropriedade

A usucapião, também chamada de prescrição aquisitiva, é modo originário de aquisição de propriedade.

Para que se adquira uma propriedade pela *usucapio*, é necessária posse prolongada no tempo mínimo fixado em lei, além da cumulação de outras exigências legais, cuja análise, nesse trabalho, será dispensada.

Na multipropriedade, perante terceiros, cada multiproprietário aparece como *dominus*, até mesmo por ser ela um tipo de condomínio. Com isso, a prescrição aquisitiva correrá contra todos, e não apenas contra o multiproprietário que deveria estar na posse direta da coisa.

Essa advertência é necessária, visto que o mais desatento pode pensar que se um terceiro tiver o bem sob sua posse sempre no lapso temporal atribuído a um mesmo multiproprietário, desocupando o imóvel quando no tempo reservado a outro multiproprietário, o terceiro adquiri-lo-á em desfavor do descuidado, mantendo os outros multiproprietários no domínio da coisa.

É que não se admite uma “posse cíclica” para que se constitua a prescrição aquisitiva, nem a natureza condominial da multipropriedade assim o exigiria, uma vez que os condôminos, perante terceiros, são vistos como um só proprietário. Portanto, seja em relação ao condomínio clássico, seja em relação ao condomínio especial que a multipropriedade mostra ser, o possuidor terceiro, para adquirir a coisa pela usucapião, deverá ter o *corpus* continuamente pelo período fixado em lei.

Obviamente, sendo adquirida pela usucapião, a propriedade perde seu caráter “compartilhado”.

Postas tais considerações, cumpre advertir que encontra exceção a regra por nós fixada de que somente o multiproprietário diretamente prejudicado e o condomínio podem propor ação reivindicatória contra esbulhador ou turbador terceiro. Com efeito, é bem possível que o multiproprietário fora de seu lapso temporal possa propor a ação reivindicatória. Tal se dará quando a letargia do multiproprietário diretamente prejudicado puder dar azo à aquisição da multipropriedade por meio da usucapião.

Assim, *qualquer* multiproprietário poderá propor a ação reivindicatória se a prescrição aquisitiva estiver prevista para se efetivar no lapso temporal do multiproprietário diretamente prejudicado. Nessa situação, por óbvio, haverá, sim, interesse de agir.

6.3 Dispor

O *jus disponendi* é o poder que tem o proprietário de alienar a coisa a título gratuito ou oneroso, englobando-se o poder de consumi-la e o de gravá-la de ônus reais ou de submetê-las ao serviço de outrem (DINIZ, 2009, p. 847).

O multiproprietário pode assim “vendê-la, alugá-la, cedê-la, emprestá-la, ocupá-la ou deixar de fazê-lo, sem necessidade da anuência dos demais

condôminos [multiproprietários] e sem a obrigação de lhes dar preferência” (GONÇALVES, 2010, p. 419).

Por óbvio, a faculdade de dispor, na multipropriedade imobiliária, é deveras limitada. Por conta disso, só poderá o multiproprietário ocupar, ceder, emprestar ou alugar o imóvel para o período temporal que lhe fora destinado. Assim, por exemplo, se todo mês de dezembro lhe for o lapso temporal destinado, em caso de empréstimo, o comodatário só poderá utilizar a coisa durante esse período, sendo a este também impostas as mesmas restrições feitas ao comodante-multiproprietário.

Em caso de transferência de cota do multiproprietário, aplica-se o tratamento dispensado aos condomínios edilícios.

Destaque-se que, uma vez realizado o registro (tradição solene), o adquirente passa a ser (multi)proprietário, independentemente de estar inserto no lapso temporal que lhe é reservado (v.g. se o registro dá-se em fevereiro, mas o lapso temporal reservado for o mês de novembro, não se impede a transferência da propriedade; em outras palavras, o adquirente já é proprietário).

E arremate-se: alienando sua fração ideal, o multiproprietário deixa de sê-lo, cessando, por conseguinte, seu direito de ocupação na unidade de tempo fixada, porquanto não seja mais co-proprietário (REZENDE, 1999). Por outro lado, o adquirente assumirá tal condição, sendo-lhe atribuído o lapso temporal que acompanha a fração ideal da coisa.

7 DEVERES DO MULTIPROPRIETÁRIO

Da mesma forma que as faculdades, os deveres do multiproprietários podem ser extraídos, no que couber, das normas que tratam do condomínio edilício; afinal, *ubi eadem ratio, idem jus*.

São esses, dentre outros, os deveres dos multiproprietários:

a) contribuir para as despesas do condomínio (multipropriedade),

THEMIS

na proporção das suas frações de tempo (FIGUEIREDO, 2010, p. 43), salvo disposição em contrário na convenção.

b) não perturbar o uso e o fruto do “proprietário no lapso temporal” do momento.

c) utilizar, gozar e dispor da coisa, sempre respeitando o estipulado no regulamento, e no período que lhe for reservado.

d) respeitar o disposto no regulamento e na convenção (LIMA, [s.d], p. 7).

CONCLUSÃO

Ante o exposto, sobre a multipropriedade imobiliária concluímos principalmente que:

Quanto à sua natureza: nem pode ela ser vista como uma simples obrigação estabelecida entre os “multiproprietários” e entre estes e o proprietário da coisa, nem pode ser compreendida como um novo direito real. Nem se diga, também, que a multipropriedade imobiliária seja uma nova modalidade de propriedade. Ela é, na verdade, uma nova forma de condomínio e, por consequência, uma nova forma de *exercício* do direito de propriedade. Entenda-se *a propriedade é a mesma; seu exercício é que encontra uma nova forma de ser*.

Quanto às suas características: pluralidade de sujeitos; objeto único; perpetuidade e exclusividade; e o exercício das faculdades de proprietário condicionadas a uma variante temporal.

Quanto ao poder de reivindicar: em caso de turbação ou esbulho por outro multiproprietário, a pessoa prejudicada e o condomínio, incontinenter, estarão legitimados a propor ação possessória contra o esbulhador ou turbador; sendo o esbulhador ou o turbador um terceiro, *somente* o multiproprietário prejudicado, ou seja, aquele que deveria estar na posse direta da coisa, e o *condomínio* poderão propor a ação reivindicatória. No caso de usucapião, *qualquer* multiproprietário poderá propor a ação reivindicatória se a prescrição aquisitiva estiver prevista para se efetivar no lapso temporal do multiproprietário diretamente prejudicado.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

_____. **Código Civil Anotado**. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

LIMA, Ana Vlândia Araújo. **A função social da propriedade compartilhada**. [s.d]. Disponível em: <www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/artigo_dir_imob.doc>. Acesso em: 15 nov. 2010.

MAIA, Luciano Soares. **Direitos Reais e condomínio de fato**. [s.d]. Disponível em: http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/bh/luciano_soares_maia2.pdf Acesso: 17/11/2010

PROCURADORIA-GERAL DISTRITAL DE LISBOA. **Regime Jurídico da habitação periódica (versão actualizada)**. Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/pgdl/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis Acesso: 14/11/2010.

REZENDE, Afonso Celso F. de. **Multipropriedade imobiliária**. 1999. Disponível em: <http://www.escritorioonline.com/webnews/noticia.php?id_noticia=1308&>. Acesso: 14 nov. 2010

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 3ª. edição. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4ª. edição. São Paulo: Saraiva, 2004.