

DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

MULTI-PROPERTY CONDOMINIUM

SUELI TOROSSIAN¹

RESUMO:

Este breve estudo tem por objetivo introduzir a comunidade acadêmica no tema 'Multipropriedade Imobiliária' (*Time-Sharing*), modalidade de condomínio através da qual o proprietário de um imóvel o é em razão da fração de tempo adquirida, para dele poder usar e fruir de forma exclusiva. Também se procura identificar os principais direitos e obrigações dos multiproprietários.

PALAVRAS-CHAVE:

Código Civil - Time-Sharing - Multiproprietários: direitos e obrigações.

ABSTRACT:

This brief study aims to introduce the academic community in the theme 'Multiproperty Real Estate' (Time-Sharing), a condominium modality through which the owner of a property is due to the fraction of time acquired, so that it can use and enjoy it exclusively. It also seeks to analyze the main rights and obligations of multi-owners.

KEYWORDS:

Civil Code - Time-Sharing - Multi-owners: rights and obligations.

¹ Advogada. Professora no Curso de Direito da STRONG-ESAGS. Pós-graduada em Direito Tributário pela Universidade São Judas Tadeu. Mestre em Administração de Empresas pela USCS – Universidade de São Caetano do Sul. Mestre em Direitos Difusos e Coletivos pela UNIMES – Universidade Metropolitana de Santos. Contato: torossiansueli@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

O Código Civil brasileiro, Lei 10.406/2002, dispõe, no Livro III que versa acerca dos direitos reais, de normas referentes ao direito de propriedade e do regime jurídico “condomínio”, em que busca harmonizar o uso e a fruição, demais direitos e obrigações que emanam do bem, por dois ou mais comproprietários.

Quando de sua entrada em vigor, o Código Civil já dispunha das regras acerca do Condomínio em Geral, ou seja, do condomínio voluntário e do necessário, sendo que o primeiro nasce pela vontade das partes, proprietários, quando duas pessoas adquirem, conjuntamente, o mesmo imóvel, e o condomínio necessário (ou legal) que o imposto por lei, quando os herdeiros recebem um imóvel (indivisível) deixado por herança, conjuntamente, ou nos casos em que o legislador determina serem comuns determinados trechos de propriedades que demarcam o limite entre elas, como as paredes, muros e cercas, dentre outros.

O Código Civil vigente também estabeleceu as regras para os proprietários de unidades condominiais autônomas, no que tange ao uso, gozo e disposição das áreas comuns dos condomínios edilícios, também denominados condomínios horizontais. Este tema, que inicialmente era tratado pela Lei no. 4.591/64, atualmente, é praticamente todo disciplinado pelos arts. 1.331 - 1.358 de referido Código.

Através da vigência da Lei 13.465/2017 foram instituídas as normas do condomínio em lotes, as quais estão previstas no art. 1.358-A do Estatuto Civil. E, por meio da vigência da Lei no. 13.777/2018, foram introduzidas no Código Civil as regras para o uso e gozo da multipropriedade, também conhecida por Time-Sharing. Por esta espécie de condomínio, cada proprietário é proprietário de uma cota-parte proporcional ao tempo que, de forma exclusiva, irá utilizar o bem, durante o ano, sendo a periodicidade mínima a de 7 (sete) dias, os quais podem ser utilizados de forma contínua ou não.

As relações referentes à multipropriedade se aplicam o artigo 1.358-B – 1.358 – U do

Código Civil e, de forma subsidiária, as Leis n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Tema ainda relativamente novo no Brasil, este breve estudo se destina a dar conhecimento, à comunidade acadêmica, das noções básicas de referido instituto e dos direitos e obrigações dos multiproprietários.

2. NOÇÃO E INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

Instituto que passou a ter sua normatização a partir do início de 2019, o condomínio em multipropriedade se caracteriza por atribuir a cada um dos comproprietários uma fração de tempo em razão da qual cada um deles poderá usar e gozar da totalidade do imóvel, de forma exclusiva e alternada. Assim dispõe o art. 1.358-C do Código Civil: “*Art. 1358 - 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.*”.

A doutrina explica que esta forma de condomínio tem como objetivo incentivar o turismo, o uso e gozo sazonal dos imóveis e, ainda, possibilitar a cada proprietário, auferir lucro com a locação de sua fração temporal. Para Gustavo Tepedino², “*O sistema time sharing ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido em unidades fixas de tempo, assegurado a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal.*”

A fração temporal mínima que cada proprietário pode adquirir é de sete dias, para a utilização contínua ou intercalada; nos termos do § 1º. do art. 1358 - C, o período correspondente à cada fração de tempo poder

2 Apud Diniz, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro. V. 4. Direito das coisas*. 26ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 267.

ser fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; flutuante, em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que permeie o interesse de todos os multiproprietários, mediante prévia divulgação, ou de forma mista, em há a combinação dos sistemas fixo e flutuante.

O art. 1.358 – C, em seu § 2º., faculta aos multiproprietários a aquisição de uma fração maior do que a mínima, assegurado o direito de uso por períodos também maiores, proporcionalmente à fração de tempo adquirida.

A multipropriedade se institui por ato entre vivos e por testamento, ou seja, mediante declaração de vontade do adquirente e do alienante e, ainda, por ato de disposição de vontade do testador, para que, após sua morte, a pessoa indicada por ele, no testamento, possa sucedê-lo no direito à multipropriedade, ou determinar ao herdeiro que empregue esta forma de propriedade a determinado imóvel. Tanto na instituição “inter vivos” como na instituição por testamento, em ambas as hipóteses é necessário que o ato de instituição seja registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, junto à matrícula do imóvel. Registre-se que o ato de instituição deverá prever a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Contrariamente ao condomínio voluntário que pode ser extinto por ato de vontade das partes ou por intermédio de ação judicial, a multipropriedade, nos termos do art. 1.358-D, é indivisível e não se sujeita a ação de divisão ou de extinção de condomínio; a multipropriedade não se extinguirá de forma automática, se todas as frações de tempo se tornarem do mesmo multiproprietário. Relevante ressaltar, também, que o imóvel objeto da multipropriedade inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

3. REGRAS JURÍDICAS ACERCA DA MULTIPROPRIEDADE

Pode-se analisar as regras referentes à multipropriedade sob o prisma do conteúdo mínimo e essencial para sua validade e eficácia,

bem como para o uso, fruição, manutenção e transmissão da multipropriedade, incluindo-se, nesta abrangência, os direitos e deveres dos multiproprietários.

3.1 Da Convenção do Condomínio em Multipropriedade

Analogicamente à convenção do condomínio edilício, a multipropriedade também exige que seja votada a convenção do condomínio, em que serão dispostas as regras para o uso, cessão, administração, custeio e manutenção das multipropriedades, a qual deverá ser registrada junto à matrícula do imóvel, a fim de dar conhecimento aos adquirentes e à sociedade, como um todo, das regras essenciais e mínimas que estabelecem esta modalidade de propriedade.

O art. 1.358-G dispõe acerca do teor da convenção condominial, podendo-se destacar o seguinte conteúdo: o estabelecimento dos poderes e deveres dos multiproprietários, no que tange à instalação (equipamentos e mobiliários do imóvel); à manutenção ordinária e extraordinária, de limpeza e conservação do imóvel, bem como a forma da estipulação e pagamento da contribuição condominial.

A convenção do condomínio em multipropriedade deverá estabelecer o limite máximo de frações de tempo, no mesmo imóvel, que poderão ser detidas pela mesma pessoa física ou jurídica; e ainda: a) o número máximo de pessoas que podem ocupar o imóvel, simultaneamente, no período correspondente à cada fração de tempo; b) a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; c) as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; d) o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante; e) as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de seus deveres.

3.2. Dos Direitos e Obrigações dos Multiproprietários

De início, esclarece-se que são equiparados aos multiproprietários, os compromissários compradores e os cessionários de direitos relativos à cada fração de tempo.

Previstos no art. 1.358-I do Código Civil, destacam-se como principais direitos dos multiproprietários: a) usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; b) ceder a fração de tempo em locação ou comodato; c) alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador; d) participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em: i) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel; ii) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e 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 edilício.

Como se depreende dos termos ao art. 1.358-I, a cessão, a título gratuito ou oneroso da fração de tempo atribuída ao comproprietário é prevista e privilegiada pelo legislador pátrio, o qual dispensa a anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, sendo necessária, somente, a comunicação da alienação ao administrador, como dispõe a letra 'J' de aludido artigo.

O art. 1.358-J prevê as obrigações dos multiproprietários, as quais deverão estar previstas no instrumento de instituição e na convenção do condomínio. São as principais obrigações: a) pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade; b) responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes,

convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas; c) comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; d) não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; e) usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; mantê-lo em condições de limpeza e higiene; f) usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo; g) desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente; h) permitir a realização de obras ou reparos urgentes e i) responsabilizar-se exclusivamente pela indenização correspondente aos danos causados nas instalações, equipamentos e mobiliário, se comprovado o uso anormal dos mesmos.

4. DA MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Embora possa aparentar ser estranha a possibilidade de haver a multipropriedade em prédios de apartamentos, ou seja, em condomínios edilícios, esclarece-se que esta hipótese está prevista no art. 1.358-O do Código Civil, podendo o regime de multipropriedade incidir sobre a totalidade das unidades condominiais ou sobre parte delas, ocasião em que a instituição desta modalidade de condomínio se dará no ato da instituição da multipropriedade em condomínio edilício ou mediante alteração do ato constitutivo, por deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Ao pensar na coexistência de duas modalidades de condomínio que incidirão sobre os mesmos bens imóveis, o legislador foi expresso em exigir que, no ato de instituição do condomínio em multipropriedade, além dos requisitos de constituição do condomínio edilício, quais sejam, a discriminação e

individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; o fim a que as unidades se destinam, também sejam regulamentados, ao menos, os seguintes temas: a) a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; b) a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; c) a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário; d) a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; e) os órgãos de administração da multipropriedade, devendo intervir, neste caso, o administrador profissional, o qual, inclusive, poderá ser um prestador de serviços de hospedagem.

O regimento interno, o qual deverá ser elaborado por instrumento particular ou por escritura pública, a ser registrado junto à matrícula de cada unidade e/ou junto à matrícula mãe, se a multipropriedade for constituída no ato de instituição do condomínio edilício, deverá prever, no mínimo: a) os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; b) os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; c) as condições e regras para uso das áreas comuns; d) os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade; e) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; f) as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime

da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos; g) a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício; h) o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso.

Podem ser objeto de normatização, ainda, através do regimento interno, a disciplina do tema acerca da adjudicação do imóvel em razão de os multiproprietários se tornarem inadimplentes, bem como acerca das regras de restrição ao uso e fruição das áreas comuns, pelos multiproprietários devedores.

Não obstante, de acordo com o disposto no art. 1.358-U do mesmo Código, o condomínio edilício pode proibir a instituição da multipropriedade, em seu ato de instituição, em sua convenção e mesmo em memoriais descritivos, vedação que somente poderá ser alterada pelo quórum de no mínimo a maioria absoluta dos condôminos.

5. EMENTAS PROFERIDAS PELO TJSP ACERCA DO TEMA

Dos acórdãos proferidos pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, procedeu-se à leitura de alguns, abordando o tema do condomínio em multipropriedade. Todos dizem respeito à rescisão do contrato de compra e venda de quinhão de imóveis em razão da determinação do tempo em que o contratante iria utilizá-lo. Normalmente localizados em complexos de lazer, os adquirentes das frações temporais (e ideais da propriedade), em sua maioria, não tinham o conhecimento adequado da operação jurídica que realizavam, e nem conquanto o ônus que a adesão àquela modalidade de negócio jurídico iria lhe causar.

Como teses para a rescisão dos contratos, os adquirentes se valeram do previsto no Código de Defesa do Consumidor, que possibilita o desfazimento do negócio sem que

haja perda substancial dos valores pagos e, em algumas situações invocaram o abuso de direito, o desequilíbrio na relação jurídica, a imposição de elementos ardis e a indução em erro pelos vendedores, pleiteando a devolução das importâncias pagas, obtendo sentenças procedentes, com a dedução do percentual entendido devido a ressarcir eventuais prejuízos do (a) vendedor(a). A leitura das ementas abaixo demonstra, em parte, o ora aduzido.

Da leitura de referidos acórdãos, restou claro que boa parte do setor de hotelaria e entretenimento tem utilizado da multipropriedade, sendo, no entanto, questionada a aceitação deste “serviço” por parte da sociedade.

Maria Helena Diniz³ defende que há quatro modalidades de multipropriedade, sendo elas: a) a acionária ou societária; b) a do direito real de habitação periódica; c) a imobiliária ou de complexo de lazer e d) a hoteleira. Faz-se este acréscimo como forma de se incentivar a pesquisa, a fim de que novas práticas revistam as modalidades de multipropriedade de criatividade, senso ético, fomento de capital e geração de emprego e renda.

“COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. Iniciativa do comprador. Unidade imobiliária, em regime de multipropriedade, em empreendimento hoteleiro, que envolve a prestação de serviços de hotelaria e, o uso temporário do imóvel, na forma de arrendamento – Sentença de procedência – Insurgência da ré que não prospera – Percentual de devolução fixado em 80% que se mostra adequado à hipótese – Retenção no patamar de 20% dos valores pagos pelos autores que é razoável e suficiente ao ressarcimento dos prejuízos suportados pela ré. Entendimento do C. STJ – Valores que devem ser corrigidos a partir dos respectivos desembolsos, a fim de recompor o valor da moeda corroído pela inflação – Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP;Apelação Cível 1037015-56.2018.8.26.0001;

Relator (a): Fábio Podestá; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2020; Data de Registro: 02/10/2020).”⁴

“COMPRA E VENDA. Ação de rescisão de contrato c. c. declaração de nulidade de cláusulas contratuais e restituição de valores pagos. Sentença de improcedência. Interposição de apelação pelos autores. Contrato de compromisso de compra e venda de fração ideal de unidade imobiliária situada em empreendimento hoteleiro, sob o regime de multipropriedade. Tratando-se de pedido de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do promissário comprador, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça tem entendido que é cabível o acolhimento da pretensão de desfazimento do negócio, restituindo-se parcialmente os valores pagos, com retenção de valores em favor do (a) promitente vendedor (a), a fim de ressarcir as suas despesas com a comercialização do bem. Declaração de nulidade da cláusula contratual que impõe multa rescisória abusiva para hipótese de desfazimento do contrato por culpa exclusiva dos promissários compradores. Artigo 51, inciso IV, § 1º, inciso II, do CDC. Promitente vendedora, ora ré, que também faz jus ao recebimento da taxa de fruição em virtude da efetiva utilização da unidade imobiliária pelos promissários compradores, conforme a cláusula sexta, item 10, do contrato. Reforma da r. sentença, para julgar procedente a ação, a fim de declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes e nula a cláusula contratual sexta, item 8, condenando a ré a restituir aos autores, em parcela única, o percentual de 85% dos valores efetivamente pagos, com correção monetária a contar de cada desembolso e juros de mora a contar do trânsito em julgado, admitida a compensação do montante condenatório com a quantia relativa à taxa de fruição da unidade imobiliária. Apelação provida.

3 Diniz, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro. V. 4. Direito das coisas*. 26ª. ed - São Paulo: Saraiva, 2011, p. 267.

4 Disponível em: < <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1> acesso em 19.10.2020, às 18:50 h

(TJSP; Apelação Cível 1003852-18.2019.8.26.0400; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2020; Data de Registro: 10/09/2020).⁵

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Cota (fração) de unidade imobiliária em regime de multipropriedade no empreendimento 'Encontro das Águas Thermas Resort'. Consignação em pagamento. Alegação de dúvida quanto à legítima credora. Notificação recebida pelo apelante dando conta da cessão de créditos à faturizadora, com informativo dos motivos da alteração. Demonstrada a cientificação do apelante sobre a cessão do crédito. Dúvida a quem pagar insubsistente. Consignação improcedente. Sentença mantida. Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1129235-67.2018.8.26.0100; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2020; Data de Registro: 12/02/2020).⁶

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Além de trazer muitos questionamentos doutrinários, quer acerca da natureza jurídica do instituto, da extensão de certas obrigações dos multiproprietários e, ainda, acerca da utilidade prática do instituto em nosso cotidiano, verifica-se que o instituto se caracteriza por elementos próprios e híbridos, fato que requer conhecimento específico para atuar junto ao segmento e boa-fé objetiva, sobretudo para não se colocar em jogo o direito da sociedade, da pessoa comum, ludibriando-a, ao deixar de comunicá-la de todos os termos da avença e de suas implicações jurídicas.

Os acórdãos (sentenças proferidas em 2º. Grau de Jurisdição) lidos, cujas ementas (extratos, resumos) foram referenciados no

item 5, denotam que a multipropriedade tem sido bastante difundida no meio turístico, induzindo-se o consumidor, por vezes, à sua aquisição, sem, no entanto, proporcionar-lhe o conhecimento prévio e devido do direito (e das obrigações) que lhe são impostos ao aderir a esta espécie de aquisição.

Espera-se que, em curto espaço de tempo, a cultura dos empreendedores do ramo do turismo e lazer se modifique, a fim de que possa haver uma adequação entre a legalidade e o desenvolvimento deste segmento e demais ramos do empreendedorismo, conscientizando-se os adquirentes do time-sharing, de seus reais benefícios e das reais possibilidades de haver lucratividade com o desempenho desta forma compartilhada de aquisição de fração de tempo, para o uso e gozo da propriedade imóvel.

7. REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro. Volume 4: direito das coisas*. 26ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas*. 10ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. 8ª. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

Sites:

<http://genjuridico.com.br/2019/02/12/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario/> acesso em 17 out 2020.

<https://migalhas.uol.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing> acesso em 18 out 2020.

<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1> acesso em 19 e 20 out 2020.

5 Disponível em: < <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1> acesso em 19.10.2020, às 19:12 h.

6 Disponível em: < <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1> acesso em 20.10.2020, às 17:40 h.

