



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
TAINÁ CARDOSO DA SILVA

**A FUNÇÃO SOCIAL DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE NO
CONTEXTO DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

Araranguá

2020

TAINÁ CARDOSO DA SILVA

**A FUNÇÃO SOCIAL DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE NO
CONTEXTO DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Graduação em Direito da
Universidade do Sul de Santa Catarina, como
requisito parcial à obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Geraldo Cota, Esp.

Araranguá

2020

TAINÁ CARDOSO DA SILVA

**A FUNÇÃO SOCIAL DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE NO
CONTEXTO DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Graduação em Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Araranguá, 08 de julho de 2020.

Professor e orientador Nome do Professor, Titulação.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. Nome do Professor, Titulação.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. Nome do Professor, Titulação.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Dedico este trabalho à minha família, e principalmente à minha mãe.

AGRADECIMENTOS

À minha família, que sempre esteve presente e incentivando durante a vida acadêmica.

À minha amiga Rosana e irmã Renata, por toda ajuda e apoio nessa longa jornada de estudos que completamos juntas.

Agradeço também ao meu professor e orientador Geraldo Cota, por toda ajuda nessa longa jornada de estudos.

E por fim, a todos aqueles que de alguma maneira contribuíram para que eu conseguisse conquistar este sonho.

“A persistência é o caminho do êxito” (Charles Chaplin).

RESUMO

A Constituição Federal de 1988 estabelece que a propriedade tem que atender sua função social. Entretanto, ao instituir o condomínio em multipropriedade é necessário observar o princípio da função social. Este trabalho deseja analisar os principais atributos e contribuições que o condomínio em multipropriedade pode fornecer a toda coletividade. Por ser um instituto recente na nossa legislação, é de suma importância o tratamento detalhado dessa modalidade de condomínio. Foi realizada uma pesquisa bibliográfica e documental em legislações vigentes, doutrinas e artigos para a elaboração deste trabalho. Buscou-se demonstrar a relevância desse instituto para a sociedade, por meio dele é disponibilizada uma maneira mais acessível para se adquirir uma segunda opção de propriedade para ser utilizada em temporadas, férias e descansos.

Palavras-chave: Função Social da Propriedade. Direito Civil. Multipropriedade.

ABSTRACT

The Federal Constitution of 1988 establishes that property has to meet its social function. However, when instituting the condominium in multi-property it is necessary to observe the principle of social function. This work wants to analyze the main attributes and contributions that the condominium in multiproperty can give to the whole community. Because it is a recent institute in our legislation, it is of paramount importance to treat this type of condominium in depth. A bibliographic and documentary research was carried out in current legislation, doctrines and articles for the elaboration of this work. We sought to show the relevance of this institute to society, and through it is made available a more accessible way to acquire a second option of ownership to be used in seasons, vacations and rests.

Keywords: Property right. Civil Law. Condo. Timeshares.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	11
2	DIREITO DE PROPRIEDADE	13
2.1	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	15
2.1.1	Exclusividade	15
2.1.2	Absolutismo.....	15
2.1.3	Perpetuidade.....	16
2.2	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE	16
2.3	NORMAS ATUAIS	19
3	CONDOMÍNIO.....	24
3.1	ELEMENTOS HISTÓRICOS E NORMAS ATUAIS DO CONDOMÍNIO	25
3.2	MODALIDADES DE CONDOMÍNIO	26
3.3	CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO	27
3.4	CONDOMÍNIO NECESSÁRIO	29
3.5	CONDOMÍNIO EDILÍCIO	30
3.6	CONDOMÍNIO DE LOTES.....	33
3.7	CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE	33
3.7.1	Imobiliária.....	34
3.7.2	Hoteleira	34
3.7.3	Acionária ou Societária.....	35
4	MULTIPROPRIEDADE COMO UM DIREITO REAL DERIVADO DA PROPRIEDADE.....	36
4.1	CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE	36
4.2	NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE	37
4.2.1	Frações de tempo de cada multiproprietário.....	38
4.2.2	Objeto da multipropriedade.....	39
4.2.3	Deveres dos multiproprietários.....	39
4.2.4	Direitos dos multiproprietários.....	42
4.2.5	Da indivisibilidade da fração tempo	43
4.2.6	Da administração da multipropriedade	44
4.2.7	Da instituição da multipropriedade.....	44
4.3	FUNÇÃO SOCIAL DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE	46
5	CONCLUSÃO.....	49

REFERÊNCIAS51

1 INTRODUÇÃO

A propriedade é considerada como um direito fundamental na vida do homem, e que está em constante evolução para se adequar conforme as necessidades da sociedade que vão surgindo.

Por ser um instituto muito importante, é de suma relevância compreender as características que regem o instituto de propriedade, como a exclusividade, o absolutismo e a perpetuidade, e ainda, a parte histórica, as normas atuais e a sua função social perante a sociedade.

O direito à propriedade conferido no Art. 1.228 do Código Civil de 2002 garante ao titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver o bem, porém, mesmo com esses atributos garantidos, é necessário que o proprietário da coisa atenda à função social que a lei determina.

É importante mencionar que a Constituição Federal de 1988 não apenas reconheceu o direito à propriedade privada como uma garantia fundamental, mas estabeleceu também como princípio de mesma hierarquia a função social da propriedade, sendo determinada, então, a necessidade de uma utilização adequada do imóvel, voltada aos interesses da sociedade, sob pena de eventual intervenção do Estado.

Neste trabalho, estudaremos o direito de propriedade, a partir da concepção da propriedade exclusiva e individual. Partindo daí, serão abordadas as modalidades de propriedade em comum, ou seja, tipos de condomínios existentes na regulamentação brasileira, quais são: condomínio geral, que pode ser voluntário e necessário, condomínio edilício, condomínio em lotes e condomínio em multipropriedade.

Essas modalidades de condomínio apresentam importantes regras para o melhor aproveitamento de uma mesma propriedade por múltiplos titulares e para que todos os condôminos possam viver em harmonia. À vista disso, ao longo do trabalho, trataremos dos principais direitos e deveres que cada condômino detém.

Seguindo na linha de estudo da propriedade comum ou coletiva, será detalhado de forma especial o novo tipo de condomínio existente com Código Civil brasileiro, incorporado a este diploma a partir do artigo 1.358-B, o Condomínio em Multipropriedade.

A multipropriedade ou *time-sharing* é uma das recentes modalidades de condomínio e é regulamentada pela recente Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, a qual possibilita a utilização de um único bem por múltiplos proprietários, porém, os multiproprietários terão uma fração de tempo estabelecida para utilizar o imóvel. Esta

modalidade de condomínio consiste em uma visão moderna ao dar à propriedade uma função social.

Essa espécie de condomínio é muito utilizada por pessoas que querem desfrutar de um imóvel em determinadas épocas do ano, como em períodos de férias ou em temporadas. A multipropriedade facilita o acesso a uma segunda propriedade para aqueles que não podem comprar e manter um imóvel para ser utilizado só em determinadas épocas do ano, indo contra o princípio da função social da propriedade.

Portanto, para melhor compreensão dos objetivos deste trabalho de pesquisa, assim detalhamos a sua composição por partes: o primeiro capítulo trata da conceituação do direito de propriedade, a sua função social, as normas atuais, as características e os atributos da propriedade.

Já no segundo capítulo foi tratado sobre as modalidades de condomínio existentes na legislação brasileira, abordando os aspectos históricos, os direitos e deveres dos condôminos, a administração e a convenção e instituição de condomínio.

Por fim, no último capítulo, foram abordados de forma detalhada a conceituação do condomínio em multipropriedade, os direitos e deveres dos multiproprietários, o objeto da multipropriedade, a indivisibilidade da fração de tempo, a administração e como se institui um condomínio em multipropriedade e, ao fim, estabelecemos os principais elementos que o instituto da multipropriedade proporciona para o cumprimento da função social da propriedade.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE

A propriedade, na concepção do patrimônio, na concepção da coisa, se referindo a um bem específico, seja móvel ou imóvel, é o objeto deste direito, e aquilo que se torna almejado pelas pessoas como sendo o bem da vida.

A partir da apropriação de bens pelas pessoas para satisfação de suas necessidades, o que se deu desde os primórdios da civilização, foi necessário o estabelecimento de normas jurídicas para proteger tal direito e dirimir conflitos entre as pessoas. O estabelecimento de um direito à propriedade buscou desempenhar uma atribuição fundamental para o desenvolvimento dos povos, como preceitua Flavio Tartuce:

A propriedade deve ser entendida como um dos direitos basilares do ser humano. Basta lembrar que a expressão “é meu” constitui uma das primeiras locuções ditas pelo ser humano, nos seus primeiros anos de vida. Concretamente, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência. (2020, p. 133)

Deste modo, a propriedade é um dos institutos presentes na vida do homem, que visa buscar a organização e harmonia da sociedade. Ao longo do tempo, a propriedade foi se modificando e se adaptando conforme as exigências da coletividade. Afirma Venosa (2020, p. 175) que “o conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade”.

Virgílio de Sá elucida que:

Tão longe quanto alcance o nosso olhar na historia da humanidade, o espectáculo que a vida nos apresenta é o da terra traiçoeira e hostil se recusando ao homem diligente e bravo, e com ele engajando um corpo a corpo cruel, sem alta e sem repouso. Ou me domas ou eu te devoro, era dilema inexorável da natureza. Dessa luta o homem saíu duplamente victorioso; disciplinando o amor, ele creou a família, disciplinando a terra, creou a propriedade. São duas instituições que evoluíram juntas, ao lado uma da outra, e até certo ponto, uma explicando a outra [*sic*]. (1929, p. 04).

A propriedade é um direito real, que confere ao seu titular alguns direitos subjetivos de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, ou seja, o proprietário tem o total domínio e liberdade de utilizar a coisa.

Para Maria Helena Diniz, a propriedade pode ser definida como:

Analiticamente, a propriedade, como sendo um direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (2013, p. 134).

A legislação que rege o instituto da propriedade apenas concretiza as faculdades inerentes ao uso da propriedade, mas é obscura quanto à sua conceituação.

Assim, o Art. 1.228 do Código Civil de 2002 dispõe que: “O proprietário 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” (BRASIL, CC, 2020).

A propriedade por muito tempo foi considerada como um direito absoluto e individual, podendo o titular utilizar a coisa apenas para proveito próprio. Com o tempo, o comportamento absolutista sobre a coisa foi descartado, conforme esclarece Maluf:

A propriedade não mais ostenta aquela estrita e antiquada concepção do Código que conferia ao titular desse direito prerrogativas individuais excepcionais; afirma-se cada vez mais forte o seu sentido social, tornando-se, assim, não instrumento de ambição e desunião dos homens, mas fator de progresso, de desenvolvimento de bem-estar de todos (1997, p. 4).

Sob essa visão, o direito à propriedade deixou de ser mais individualista, passando a ser conceituado pelos doutrinadores como um direito real, e o titular tem o total direito sobre a coisa desde que cumpra com a função social.

Assim, a propriedade ficou concretizada como um direito prorrogado a todas as pessoas, podendo ser usada de maneira livre pelos proprietários, mas respeitando os limites decretados.

Na lição de Coelho é dito que:

A constituição, ao proteger propriedade privada e determinar que seu uso atenda a função social, prescreveu: de um lado, não se podem sacrificar os interesses público, coletivo e difuso para atendimento do interesse do proprietário; mas também não se pode aniquilar este último em função daqueles. A propriedade, em suma, deve estar apta a cumprir simultaneamente as funções individual e social que dela espera (2012, p. 141).

Portanto, o instituto do direito de propriedade deverá estar permanentemente ligado aos interesses inerentes a toda a coletividade.

A propriedade, como abordado acima, ao longo da história, foi estipulada como sendo um direito exclusivo de cada proprietário, sendo que esse direito podia ser usado conforme tencionava. Mas essa definição não se manteve nas décadas seguintes, visto que a propriedade não deve somente contemplar o proprietário, e sim toda a coletividade também.

Desse modo, a função social da propriedade é cumprida quando o proprietário utiliza seu bem de forma que satisfaça e beneficie a sociedade.

2.1 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

Para melhor compreendermos sobre o instituto da propriedade é necessário que, de maneira breve, analisemos as características que regem a propriedade. Conforme Rizzardo (2016, p. 222) “O estudo dos caracteres da propriedade conduz à compreensão de sua própria natureza. Importa, ainda, em identificar sua importância e posição no contexto do direito”.

2.1.1 Exclusividade

A propriedade é exclusiva de seu titular, isto significa que um bem não pode pertencer a duas ou mais pessoas, deliberando ao proprietário poder exclusivo sobre a coisa.

Afirmam Farias e Rosenthal (2017, p. 218) que a propriedade “[...] não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas, em idêntico lapso temporal, pois o direito do proprietário proíbe que terceiros exerçam qualquer senhorio sobre a coisa”.

Ainda, Farias e Rosenthal (2019, p. 315) destacam que o instituto da propriedade delibera ao seu único titular o direito de usar e fruir de seu bem de acordo com as suas necessidades.

Desse modo, o atributo da exclusividade em relação à propriedade assegura ao seu titular o direito de proibir terceiros sobre sua propriedade.

Esse caráter de exclusividade da propriedade permite a compreensão deste direito real patrimonial que tem por principal característica a sua oponibilidade *erga omnes*, ou seja, o direito que tem o dono da coisa de se opor contra toda e qualquer pessoa da coletividade que venha a lhe violar.

2.1.2 Absolutismo

A propriedade detém também como característica o absolutismo, afirma Tartuce (2020, p. 159) que: “Diante do seu caráter *erga omnes*, ou seja, contra todos, é comum afirmar que a propriedade é um direito absoluto”, logo, o proprietário poderá dispor de sua coisa como pretender.

No entanto, a Constituição Federal estabelece algumas limitações ao atributo de que o direito à propriedade é absoluto, pois essa característica não pode ultrapassar as

condições imposta pela Lei Maior, isto é, a propriedade deverá sempre estar de acordo com a função social.

Por fim, o proprietário tem total liberdade e poder absoluto para usar seu bem em benefícios próprios, porém, o seu uso não deve desrespeitar o que a Constituição Federal determina.

2.1.3 Perpetuidade

Coelho esclarece que (2012, p. 151) “a propriedade em geral é perpétua. O dono de um apartamento, enquanto viver, normalmente deixa de titular o direito de propriedade sobre o bem apenas quando decide aliená-lo”.

Ainda, Gonçalves (2020, p. 237) afirma que “a propriedade é irrevogável ou perpétua, porque não se extingue pelo não uso. Não estará perdida enquanto o proprietário não a alienar ou enquanto não ocorrer nenhum dos moldes de perda previstos em lei”.

Ou seja, a propriedade tem como uma das principais características a perpetuidade, pois esse direito dado ao proprietário não se extingue pelo não uso, e sim só pode ser revogável por casos estabelecidos na lei.

O caráter perpétuo do direito de propriedade admite exceções, por exemplo, quando ocorre a desapropriação de terras por parte do estado para fins de efetivação de necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, como preceitua o Código civil no art. 1.228, §3º: “O proprietário pode ser privado da coisa nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição em caso de perigo público iminente” (BRASIL, CC, 2020).

2.2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE

O direito à propriedade, no decorrer dos anos, passou por muitas transformações por ser um instituto antigo e que apresentava princípios que não são mais válidos nas gerações atuais. Entretanto, muitas raças humanas não chegaram a conhecer o direito à propriedade e muitas levaram tempos a perceber a importância da delimitação territorial para a sua sobrevivência.

É necessário destacar que a propriedade na antiguidade era definida pela pesca e colheita, e os bens móveis e utensílios pessoais eram considerados objetos essenciais para a sua sobrevivência, como preceituam Farias e Rosendal:

Desde o princípio civilizatório, os seres humanos sempre objetivaram a busca pela satisfação das necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens. Inicialmente, os homens eram atraídos por bens de consumo imediato, com o passar do tempo, o domínio de coisas móveis, até perfazer a noção de propriedade (2011, p. 194).

Assim, no mesmo sentido, Venosa completa a concepção de propriedade na época primitiva:

Antes da época romana, nas sociedades primitivas, somente existia propriedade para as coisas móveis, exclusivamente para objetos de uso pessoal, tais como peças de vestuários, utensílios de caça e pesca. O solo pertencia a toda a coletividade, todos os membros da tribo, da família, não havendo o sentido de senhoria, de poder de determinada pessoa. (2020, p. 171).

A propriedade pode ser considerada como um dos institutos mais antigos da humanidade, não sendo bem desenvolvida nas civilizações anteriores. Como visto, na antiguidade não era muito comum apropriar-se do solo, assim, a terra pertencia a todos. Coulanges (1961, p.51) complementa que: “O germano era proprietário da colheita, e não da terra”.

Deste modo, a noção de propriedade nos tempos primórdios era a de um bem comum, ou seja, a propriedade era compartilhada por todos, conforme preceitua Diniz (2004, p. 107) “nos primórdios da organização humana, o referido instituto tinha uma ideia comunitária, isto é, de que tudo pertencia a todos e apenas bens intrinsecamente particulares não eram compartilhados”.

Como visto, o indivíduo nos tempos primórdios buscava apropriar-se das colheitas e pescas e realizar suas atividades em várias localidades, assim, não criando nenhum vínculo com o solo, pois quando a terra não gerava mais nenhum proveito, os povos se deslocavam para outro espaço para sua sobrevivência.

Coulanges em sua obra “A Cidade Antiga” expõe que:

Entre os antigos germanos, de acordo com alguns autores, a terra não pertencia a ninguém; todos os anos a tribo designava a cada um de seus membros um lote para cultivar, lote que era trocado no ano seguinte. O germano era proprietário da colheita, e não da terra. O mesmo acontece ainda em uma parte da raça semítica, e entre alguns povos eslavos (1961, p. 51).

No entanto, com o passar da história, e com algumas mudanças de costumes os povos começaram a despertar seus interesses por um único pedaço de terra.

Segundo Venosa (2020, p. 171), “a permanente utilização da mesma terra pelo mesmo povo, pela mesma tribo e pela mesma família passa a ligar então o homem à terra que usa e habita, surgindo daí, primeiramente, a concepção de propriedade coletiva e, posteriormente, individual”.

É incerto o momento em que começa a formar-se um conceito de propriedade territorial individual. No Direito Romano, ocorreu a distribuição de determinados pedaços de terras às famílias, onde eles podiam plantar e colher, e em seguida devolver a terra a toda a coletividade.

Para Venosa, a propriedade na época romana tinha como costume:

[...] conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas ano após ano. Ali, o pater famílias instala-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. Nesse sentido, arraiga-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua (2020, p. 172).

Assim, a propriedade em Roma começou a ser reconhecida como um direito individualista do proprietário, podendo ele utilizar conforme tencionava, não existindo limites e restrições quanto ao seu uso.

Leciona Diniz:

Na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da *gens* e a da família. Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou *gens*, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra, e só eram alienáveis os bens móveis (2013, p. 125).

Já na Idade Média, a propriedade passou a ser dominada por aqueles que detinham poder social. Assim, os soberanos em trocas de favores emprestavam suas terras aos vassalos.

Paulo Nader em sua obra esclarece que:

Na Idade Média, os suseranos, visando à defesa de seus domínios contra possíveis invasões, firmavam pactos para a distribuição de terras – feudos –, mediante a contraprestação de apoio militar. Os suseranos conservavam o domínio eminente, enquanto os feudatários, ou vassalos, permaneciam com o domínio útil. Os trabalhadores cultivavam a terra, mediante troca de alimentos. Tais acordos se faziam por tempo certo ou vitalício. O feudatário, por sua vez, podia fazer concessões de terras, semelhantes a praticada com o titular do domínio eminente. Assumia, perante os novos vassalos, a condição de senhor (2016, p. 95).

Segundo Gonçalves (2020, p. 239): “No direito romano, a propriedade tinha caráter individualista. Na Idade Média, passou por uma fase peculiar, com dualidade de sujeitos (o dono e o que explorava economicamente o imóvel, pagando ao primeiro pelo seu uso)”.

Na Idade Moderna, a Revolução Francesa acolhe o pensamento do Direito Romano, carregando a ideia de que a propriedade é exclusiva de seu titular. Logo, Silva preceitua a propriedade na Revolução Francesa como:

A propriedade retoma a sua visão unitária e os poderes conferidos ao proprietário são exagerados, a princípio, exaltando-se a concepção individualista. O exercício de tal direito não encontra em um primeiro momento restrições, e o direito é elevado à

posição de direito natural, em situação de igualdade com as liberdades fundamentais (2012, p. 90).

Com a evolução da humanidade e com a introdução da Constituição Federal de 1988, o homem passou a deixar de lado o direito absoluto e exclusivo sobre a coisa, ou seja, o bem deverá ser utilizado de acordo com as necessidades da coletividade, pretendendo trazer sempre o bem estar social e econômico que a propriedade preserva.

Dessa forma, fica claro que o direito de propriedade, até chegar à conceituação atual, passou por muitas transições. É garantido ao seu titular o direito sobre o bem, mas também se exige que a propriedade seja utilizada de modo que beneficie a sociedade.

2.3 NORMAS ATUAIS

O direito à propriedade é uma das garantias fundamentais existente no Art. 5º da Constituição Federal de 1988. Desde as mais arcaicas civilizações, o direito à propriedade de alguma forma esteve presente na vida do homem, tendo como propósito se lapidar conforme os anseios da sociedade.

A propriedade é considerada como uma garantia fundamental, podendo ser encontrada no artigo 5º inciso XXII da Constituição Federal:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade (BRASIL, CRFB, 2020).

Logo, como citado acima, mesmo a propriedade sendo considerada como um direito fundamental, o proprietário tem que cumprir com o princípio da função social, conforme exposto no Art. 5º XXIII da Constituição Federal de 1988.

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social (BRASIL, CRFB, 2020).

Portanto, os artigos mencionados acima deixam elucidado que todos têm direito à propriedade, mas essa propriedade para estar de acordo com o bem comum terá que atender o elemento da função social. Coelho dispõe que:

A limitação do direito de propriedade ligada à realização da função social enraíza-se, como já mencionado, na Constituição Federal. Tanto na disciplina dos direitos e garantias fundamentais (art. 5º, XXII e XXIII) como na dos princípios de ordem econômica (art. 170, II e III), o constituinte referiu-se a ela. Disso decorrem algumas consequências sensíveis: a lei que limitar o exercício do direito de propriedade não será inconstitucional se visar, com a restrição, garantir o atendimento à função social; na interpretação teleológica de norma legal, o atendimento à função social do direito de propriedade é argumento decisivo para explicitar-lhe o conteúdo; mesmo não existindo na lei previsão de certa limitação ao direito de propriedade, se ela for indispensável ao atendimento da correspondente função social, vigora a restrição por força da aplicação direta dos preceitos constitucionais indicados (2012, p. 165).

A propriedade é regulamentada também pelo Código Civil de 2002, o qual busca em seus dispositivos atribuir requisitos fundamentais para preservar os direitos coletivos e difusos.

O proprietário tem o pleno direito sobre a propriedade, e é garantido a ele a total liberdade de satisfazer seus interesses próprios, conforme dispõe o Art. 1.228 do Código Civil de 2002: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la de quem quer que a possua ou detenha” (BRASIL, CC, 2020).

Como observado, o Art. 1.228 do Código Civil de 2002 estabeleceu algumas faculdades jurídicas ao proprietário da coisa, podendo então ser conceituados esses elementos como:

Direito de uso: conforme leciona Gonçalves (2020, p. 224) “o primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar (*jus utendi*), que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso”.

Para Melo, o direito de uso não se restringe apenas ao titular da coisa, podendo ser estendido a um terceiro:

Usar de um bem é retirar do mesmo tudo aquilo que ele puder proporcionar, seja em favor do próprio proprietário ou de terceiro. Para que o uso não se converta em ato ilícito pelas mãos do abuso do direito é necessário que ele seja exercido segundo a função social e não se volte para prejudicar ninguém, conduzindo o exercício regular do direito para o próprio bem-estar da sociedade (2011, p. 85).

Assim, compreende-se que esse instituto permite ao titular ou a um terceiro autorizado usar o bem da forma que escolher.

Direito de gozar: Concerne ao titular o direito de usufruir ou fluir economicamente a coisa.

Na mesma linha conceitual, Gonçalves (2020, p. 224) afirma que o direito de gozar é o “poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente as coisas”.

Entretanto, para Farias e Rosendal (2017, p. 243), usufruir e fluir não se limitam apenas a frutos naturais, pois “Quando o proprietário colhe frutos naturais (percebidos diretamente da natureza), está exercitando somente a faculdade de usar. Mas estará verdadeiramente fruindo ao obter frutos industriais (resultantes da transformação do homem sobre a natureza)”.

Logo, o direito de gozar fica definido como a vantagem que o proprietário tem de extrair benefícios de sua própria propriedade.

Direito de dispor: é um dos elementos do direito da propriedade, assim melhor explicam Farias e Rosendal (2017, p. 244): “Entende-se como dispor a faculdade quem tem o proprietário de alterar a própria substância da coisa. É a escolha da destinação a ser dada ao bem, a mais ampla forma de concessão de finalidade econômica ao objeto de direito real”.

É notório que a propriedade poderá, então, ser alterada ou ter uma destinação de acordo com o que seu proprietário preferir. No entanto, Gonçalves (2020, p. 224), ao conceituar o direito de dispor, descreve que “não significa, porém, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social”.

Então, entende-se como direito de dispor, a livre vontade do proprietário de dar a destinação que quiser ao bem, desde que não deixe de observar o que é exigido pela legislação.

Direito de reivindicar: a lei autoriza que o proprietário, através de uma ação reivindicatória, possa reaver a coisa quando alguém injustamente a possuir ou detiver.

Farias e Rosendal lecionam que:

[...] o poder de reivindicar também denominado elemento externo ou jurídico da propriedade, por representar a pretensão do titular do direito subjetivo de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem, realizando verdadeiramente a almejada atuação socioeconômica (2017, p. 246).

Para Lôbo (2019, p. 114), reivindicar “é o consectário natural das faculdades exercidas pelo titular da propriedade. Seu exercício é dirigido a quem possua ou detenha a coisa ‘injustamente’.”. Na conceituação do direito de reivindicar, é evidente que o proprietário, por possuir o direito de sequência, poderá mover uma ação para obter o bem de quem o detenha.

Ainda, o Art. 1.228 do Código Civil expõe que “O proprietário 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**” (BRASIL, CC, 2020, grifo nosso). No entanto,

conforme observado na parte final do artigo mencionado acima, fica claro que o detentor da coisa também poderá estar sujeito a perda da propriedade.

É classificado como detentor, aquele que tem a responsabilidade de conservar o bem em nome de outro. O Código Civil em seu Art. 1.198 se responsabilizou em conceituar a figura de detentor: “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas” (BRASIL, CC, 2020).

Diante do exposto, o direito de reivindicar é um elemento que dá ao proprietário a total liberdade de conservar o seu bem através de uma ação reivindicatória.

A propriedade deverá ser usada de modo que atenda às preferências de seu proprietário e inclusive da sociedade, por isso a legislação em seus dispositivos ficou responsabilizada por estabelecer alguns direitos e deveres ao titular. Lôbo (2019, p. 117) esclarece que “a propriedade não pode ser exercida de modo abusivo. Esse direito não pode ofender os direitos de outros e as limitações positivas e negativas determinadas em lei”.

Dessa forma, o §1º do Art. 1.228 do Código Civil estabeleceu ao proprietário limites que devem ser seguidos para que a propriedade não seja utilizada de forma abusiva.

Art. 1.228 [...]

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, CC, 2020).

Ainda, Lôbo (2019, p. 117) destaca que “Os limites estabelecidos pelo Código Civil, para além dos quais se incorre em abuso de direito, são: o fim econômico social, a boa-fé, os bons costumes. Basta a ocorrência de um deles; não a necessidade de cumulação”.

Godinho explica que:

[...] o art. 1.228, §1º, do Código Civil, logo após consagrar as prerrogativas de uso, gozo, disposições e sequela sobre a coisa – como faz o Código Civil de 1916 -, estabelece os limites ao exercício do direito, que deve estar em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e com a preservação do meio ambiente e do patrimônio histórico e artístico. Estabeleceu-se, com isso, um meio de exercício da propriedade privada, mas a ela deve ser conferido uso compatível com os vetores indicados no próprio texto legal. Cumpre ao proprietário, dessa maneira, tornar o exercício do seu direito proveitoso para si e para a sociedade (2014, p. 41).

Então, o proprietário, além de respeitar os deveres mencionados pelo Código Civil, terá também que adotar aqueles deveres nomeados de deveres gerais, a boa-fé e os bons costumes.

O abuso quanto ao uso da propriedade foi tratado também pelo §2º do Art. 1.228 do Código Civil, estabelecendo que:

Art. 1.228 [...]

§2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem (BRASIL, CC, 2020).

Nesta mesma linha, Diniz (2013, p. 127) expõe que: “Em consonância com o comando constitucional, o Código Civil, no art. 1.228, §§1º a 5º, afasta o individualismo, coibindo o uso abusivo da propriedade, que deve ser utilizada para o bem comum”.

É notório, com o exposto até o momento, que o proprietário é livre para usar a propriedade conforme desejar, e que a propriedade é concretizada como um direito totalmente exclusivo, conforme menciona o art. 1.231 do Código Civil, “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário” (BRASIL, CC, 2020). Porém, é evidente que o proprietário tem um compromisso com toda a coletividade, podendo exercer seu direito com atitudes positivas, define Godinho:

A velha noção da propriedade como direito absoluto cede, pois, diante de uma nova concepção de poder-dever, em que o direito de propriedade supre não apenas as necessidades e interesses pessoais do seu titular, mas representa um instrumento de pluralismo e promoção da pessoa e dos interesses da coletividade (2014, p. 41).

Assim, fica claro que as restrições estabelecidas para a utilização da propriedade existem para que o princípio da função social não seja violado, e que essas limitações não pretendem tirar o direito individual do titular, e sim fazer com que o direito da sociedade seja amparado e realizado com responsabilidade.

Conforme conceitua Maria Helena Diniz:

A propriedade recebe, no novo Código Civil, uma abordagem peculiar, que revela seu sentido no mundo contemporâneo, mantendo sua natureza de direito real (art.1.225, I) pleno sobre algo, perpétuo e exclusivo (CC, arts. 1.228, caput, e 1.231), porém não ilimitado, por estar seu exercício condicionado ao pressuposto de que deve ser socialmente útil (2013, p.129).

Portanto, o direito à propriedade é um instituto garantido pela Lei Maior, mas ela também deixa exposto que a propriedade terá que atender a função social, visando que todos vivam em harmonia.

3 CONDOMÍNIO

Como explicado anteriormente, a propriedade é caracterizada pela titularidade de uma pessoa, porém, quando a propriedade reúne mais de um proprietário, fica constatada a existência de um condomínio.

Para Rizzardo (2017, p. 03) “A expressão condomínio expressa a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens”, isso significa que múltiplos proprietários exerceram seus direitos sobre um mesmo bem.

Na definição de França (1996, p. 497), o condomínio “é espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (pro indiviso), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa”. Então, verifica-se a existência de vários titulares e direitos exercidos sobre um único bem.

Conforme legislação vigente e estudos realizados nos tópicos anteriores, os poderes do proprietário sobre seu bem são qualificados como usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, ou seja, o proprietário tem total liberdade de usar seu bem como bem entender.

Desse modo, o condomínio geral é um instituto marcado pela titularidade de vários sujeitos sobre determinada coisa, provocando uma contradição com o conceito de que o proprietário tem a exclusividade sobre seu bem, ou seja, a propriedade não pode pertencer com exclusividade a mais de uma pessoa. Mas para Gonçalves (2020, p. 237), essa contradição não se emprega, “pois cada condômino é proprietário, com exclusividade, de sua parte ideal. Os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito [...]”.

O elemento da exclusividade de cada condômino não deixa então de permanecer, porém, será exercido simultaneamente entre todos os proprietários, o direito de exclusividade, que incidirá sobre as frações ideais de cada proprietário.

Melhor explica Farias e Rosendal:

Ao contrário do que se possa supor, no condomínio tradicional não há elisão ao princípio da exclusividade, eis que, pelo estado de indivisão do bem, cada um dos proprietários detém fração ideal do todo. Há uma pluralidade de sujeitos (proprietários) em um dos polos da relação jurídica. Isto é, como essas pessoas ainda não se localizaram materialmente por apenas possuírem cotas abstratas, tornam-se donos de cada parte e do todo ao mesmo tempo. Mesmo quando atue isoladamente, o condômino exercerá o domínio na integralidade e não apenas na proporção de sua fração (2017, p. 668).

Como dito, o condomínio tem como característica o compartilhamento de um bem por várias pessoas, e cada proprietário tem autonomia e exclusividade sobre suas cotas, mesmo que não definidas. Dessa forma, o proprietário gozando de sua autonomia tem o total

direito de privar as pessoas estranhas a utilizar a coisa, empregando sobre terceiros o princípio de exclusividade.

Afirma Coelho (2012, p. 270) que “a propriedade condominial é também excludente, porque os coproprietários têm o poder de excluir qualquer pessoa estranha ao condomínio do uso, fruição e disposição da coisa”.

O condomínio pode ser designado como pro diviso ou pro indiviso. O condomínio pro diviso é aquele em que a propriedade comum é fracionada entre todos os proprietários e cada titular tem seu direito determinado sobre o bem.

Nesta toada, Azevedo (2019, p. 87) explica que “se a coisa for divisível, pro diviso, seus coproprietários satisfazem-se pela divisão”. Assim, os proprietários de um bem podem ter suas cotas determinadas, não podendo ultrapassar as frações de que tem direito, ou, ainda, não existindo a delimitação, podem todos os proprietários utilizar a coisa por total, sem limitações.

Já no condomínio pro indiviso, no entanto, não existe uma fração delimitada aos titulares, todos exercem a posse sobre a totalidade do bem (GONÇALVES, 2020, p. 669). Isto é, os proprietários não têm uma percepção de sua cota parte, exercendo então sua posse sobre um todo, havendo a indivisão.

Para que o condomínio tivesse sua eficácia alcançada, foi necessário à legislação estabelecer alguns deveres aos condôminos, visto que seria impossível um convívio agradável sem uma legislação que determinasse os limites sobre o uso do bem.

Para Rizzardo (2017, p. 03), isso significa que “existe o proveito conjunto dos poderes e direitos que o bem traz. Cada um dos sujeitos exerce um poder jurídico sobre a coisa inteira, sem excluir o poder jurídico dos outros consortes”, ou melhor, a autonomia que os proprietários contêm não pode impossibilitar que os demais proprietários exerçam seu direito sobre o bem.

3.1 ELEMENTOS HISTÓRICOS E NORMAS ATUAIS DO CONDOMÍNIO

Na Roma Antiga, o conceito de condomínio era desconhecido e tinha como princípio o individualismo. Como afirma Venosa (2020, p. 366), em Roma não existia uma definição do que era condomínio. Era incabível que múltiplas pessoas exercessem seu direito sobre um único bem, mas com a ocorrência de alguns aspectos que são inevitáveis, como a sucessão de bens aos sucessórios, ficou notória a primeira manifestação de condomínio.

Mesmo assim, no Direito Romano não era comum que vários proprietários exercessem seus direitos sobre uma mesma coisa. Venosa (2020, p. 366) afirma que “ele não compreendia mais de um direito de propriedade. Este é uno. Os cotitulares exercem-no ao mesmo tempo em quotas ideais sobre a propriedade indivisa. A divisão não é material, mas idealizada”.

Na era germânica, a titularidade de vários sujeitos sobre um mesmo foi tratada de forma diferente do Direito Romano, pois era admitido que vários titulares simultaneamente exercessem seu direito sobre um mesmo bem, porém no sistema germânico não era determinada a cota parte que cada proprietário detinha.

Venosa esclarece que:

Ao contrário do sistema romano, o condomínio germânico impede que cada condômino, por exemplo, venda ou grave sua parte, ou até peça a divisão da coisa comum. Não existem quotas, porque a coisa toda é objeto de uso e gozo comum. (2020, p. 366).

Nosso direito adotou o sistema por cota ideal, o qual era o de costume no direito Romano, podendo cada proprietário exercer seus poderes inerentes à propriedade, desde que não ultrapassasse os poderes dos demais titulares (VENOSA, 2020, p. 366).

Mas também é evidente que nosso ordenamento não deixou de lado a concepção germânica, na qual essa tradição ficou caracterizada como propriedade em comum, melhor explica Venosa:

Nosso direito ancorou-se na tradição romana, baseando o condomínio na fração ideal. Há entre nós, contudo, traço da concepção germânica, o que facilita seu entendimento, na comunhão universal de bens que se estabelece em razão do casamento, em que todos os bens pertencem simultaneamente a marido e mulher, sem determinação da quota de um ou outro cônjuge (2020, p. 367).

Portanto, ocorrendo as primeiras manifestações de condomínio, a legislação desde então teve que regulamentar a melhor forma para que todos os titulares pudessem utilizar a propriedade de maneira livre, mas de modo que não ultrapassassem os limites dos demais proprietários.

3.2 MODALIDADES DE CONDOMÍNIO

Neste capítulo vamos analisar as modalidades de condomínio estipuladas pelo Código Civil de 2002, sendo que a conceituação de cada modalidade é de suma importância para verificarmos a função social do condomínio em multipropriedade.

3.3 CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO

O condomínio voluntário é identificado quando duas ou mais pessoas se interessam por uma mesma coisa. Em poucas palavras, explica Azevedo (2019, p. 89) que o condomínio voluntário “nasce da vontade dos interessados, expressada em convenção ou contrato. Por exemplo, se duas ou mais pessoas resolvem adquirir, em seu nome, uma coisa indivisível, ao mesmo tempo”.

Afirma Tartuce:

O condomínio voluntário ou convencional é aquele que decorre do acordo de vontade dos condôminos, como exercício da autonomia privada. Em suma, nasce de um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, em que há uma composição de interesses dos envolvidos, com finalidades específicas (2020, p. 368).

Para Azevedo (2019, p. 89), quando um condomínio não apresenta o principal elemento que é a manifestação de interesse, ocorrerá então a modalidade de condomínio necessária. Essa qualidade surge nas hipóteses de aquisição de paredes divisórias necessárias, o que será estudado adiante.

Desse modo, como os titulares têm o domínio sobre um mesmo bem, foi necessário estabelecer algumas obrigações. No entanto, o art. 1.314 do Código Civil regulamenta que o titular tem a total liberdade para usar seu bem, mas de modo que não altere sua destinação, por exemplo, um imóvel residencial não poderá ser utilizado para comércio, pois estaria modificando sua finalidade, que seria para moradia.

Em poucas palavras, Tartuce (2020, p. 370) elucida que “em relação à utilização da coisa conforme sua destinação, essa é plena a favor de qualquer um dos condôminos, desde que compatível com a sua destinação”.

Seguindo ainda com as obrigações impostas ao condomínio voluntário, todos os proprietários terão que arcar com as despesas necessárias para a conservação do condomínio. No entanto, quando o proprietário não quiser se sujeitar aos pagamentos das despesas condominiais poderá renunciar a sua cota parte.

Segundo Venosa (2003, p. 427), a hipótese da renúncia dada àqueles que não querem se submeter aos pagamentos condominiais “deve ser expressa, pois esse ato abdicativo nunca se presume. O condômino pode assim renunciar à sua parte ideal, a qual aproveita a todos os demais consortes”.

Todavia, a cota parte que for renunciada por um dos condôminos poderá ser assumida pelos demais, obtendo então os titulares a parte que foi renunciada, na proporção

dos pagamentos que realizaram. No entanto, Farias e Rosenvald explicam que se nenhum dos titulares assumir a dívida, ela será feita através da:

a) Divisão amigável (escritura pública entre maiores e capazes) ou judicial (havendo incapazes ou na falta de acordo entre os capazes) da coisa comum (art. 1.316, §2º, do CC); (b) sendo indivisível o bem, procede-se à alienação do bem, com divisão proporcional do preço obtido (2017, p. 679).

Além disso, para complementar as responsabilidades dos condôminos, é citado no art. 1.319 do Código Civil que os frutos colhidos por um dos condôminos devem ser compartilhados entre todos os proprietários, ou ainda, o condômino responderá por danos causados quando, por exemplo, antecipadamente colher um fruto e causar prejuízo aos demais proprietários. Elucida Diniz (2010, p. 921) que “se, porventura, um dos consortes vier a danificar o imóvel, deverá pagar proporcionalmente à quota-parte de cada comunheiro o valor do prejuízo que causou”.

Essas responsabilidades impostas a todos os condôminos têm como principal objetivo a boa relação interna e funcionamento apropriado para que haja harmonia entre todos os proprietários.

Após a abordagem sobre os deveres dos condôminos, será analisado como é realizada a administração do condomínio voluntário, que é instituto fundamental para o seu funcionamento adequado.

Para Gonçalves (2020, p. 394), os titulares têm a possibilidade de utilizarem diretamente a propriedade. Porém, quando o direito de uso pessoal por alguma circunstância não puder ser exercido, terão que decidir se o bem deve ser administrado por alguém, vendido ou alugado.

Desse modo, se ocorrer algum desentendimento entre os consortes, e não sendo possível a utilização simultânea, poderá a coisa ser locada ou administrada. Optando os titulares pela administração, é necessário que nomeiem por maioria absoluta um administrador ao condomínio. Tartuce (2020, p. 377) afirma que o administrador do condomínio age “representando todos os condôminos nos seus interesses. A possibilidade de escolha de quem não é condômino abre a possibilidade de atuação de um administrador profissional, que será devidamente remunerado”. Ou, se o bem for locado, o valor arrecadado com a locação deverá ser repartido entre todos os proprietários.

O condomínio voluntário não é conceituado como perpétuo, visto que a sua extinção é disciplinada pelo Código Civil, conforme elucida Gonçalves:

A divisão é o meio adequado para se extinguir o condomínio em coisa divisível. Pode ser amigável ou judicial. Só se admite a primeira forma, por escritura pública,

se todos os condôminos forem maiores e capazes. Se um deles for menor, ou se não houver acordo, será necessária a divisão judicial (2020, p. 391).

Como observado, a própria lei prevê algumas opções para realizar a extinção do condomínio voluntário, não tendo como preceito a sua perpetuidade.

3.4 CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

O condomínio necessário, para Azevedo (2019, p. 92), “nasce de situações especiais ligadas aos direitos de vizinhança, como paredes, as cercas, as valas e os muros divisórios”, ou seja, para que seja considerado um condomínio necessário, essas paredes divisórias deverão ser feitas nas linhas divisórias da propriedade.

Em razão disso, as obras realizadas nas linhas divisórias da propriedade deverão seguir um padrão estabelecido por lei, pois para edificações realizadas com exageros, como, por exemplo, muro muito alto, só será possível ser cobrado do vizinho o valor que seria necessário para construir um muro sem excessos.

Azevedo elucida sobre as obras necessárias:

Essas obras devem ser feitas às expensas dos vizinhos, quando realizadas no linde, podendo o vizinho que construir a divisão cobrar do outro a metade desse custeio. Lembre--se de que essa obra deve ser algo normal e nos moldes da lei ou dos costumes. Por exemplo, o Código de obras Municipal estabelece o padrão de muro que deve existir na região urbana. Assim, se o vizinho fizer um muro sofisticado, com auxílio, até, de arquiteto, ou além da altura limite, é melhor que o faça dentro de sua propriedade, caso contrário, se no limite desta, só poderá cobrar do vizinho metade do valor de uma obra normal (2019, p. 92).

Ainda, o art. 1.329 do Código Civil estabelece que havendo controvérsias nos valores desembolsados na edificação, será necessário contratar um perito que determinará o valor necessário para a realização da obra.

Afirmam Farias e Rosenvald (2017, p. 687) que não chegando a um acordo quanto ao preço, “aquele que construir poderá pleitear ao magistrado o ressarcimento pelas despesas efetuadas com o muro divisório, arbitrando-se o valor por meio de perícia, evitando enriquecimento ilícito”.

Desse modo, o condomínio necessário deverá ser realizado quando for essencial ocorrer a divisão da coisa, e aquele que realizou a obra necessária terá total direito de ser reembolsado com a metade do valor.

3.5 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A modalidade de condomínio edilício se caracteriza pela propriedade comum ligada à uma propriedade privada, ou seja, o condômino é dono com exclusividade de uma unidade autônoma (apartamento, sala, garagem) e, ao mesmo tempo, é titular de áreas comuns (terreno, corredores, estrutura do prédio) (GONÇALVES, 2020, p. 398).

O condomínio em edificações se diferencia do condomínio voluntário nos seguintes aspectos: no condomínio geral a propriedade individual é inexistente, instaurando-se apenas a propriedade comum. No condomínio edilício, existem tanto unidades autônomas como unidades comuns (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 690).

A boa convivência social é requisito fundamental para que vários detentores possam gozar de um único bem. Portanto, foi essencial que o Código Civil estabelecesse alguns deveres que o proprietário deverá cumprir.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (BRASIL, CC, 2020).

Desse modo, os condôminos terão que agir em conformidade com o que a lei estabelecer, não podendo, conforme Azevedo (2019, p. 98), “modificar a estrutura das colunas do prédio, tentar fechar seu terraço para criar mais uma acomodação, querer construir um quarto no Box da garagem do prédio ou do edifício-garagem etc.”, e ainda é proibido qualquer realização de obra que possa causar alguma danificação no edifício.

Essa modalidade de condomínio tem sua sistematização definida em três institutos: o ato de instituição, convenção de condomínio e regimento interno.

Na Convenção, são ordenados mais alguns direitos e obrigações que a lei não instituiu, mas que são indispensáveis para o bom convívio entre os condôminos, e, além disso, é determinado também na convenção como funcionarão as relações internas entre os condôminos. É um documento escrito pelos próprios titulares, podendo essas normas serem livremente criadas, desde que não contrariem a lei.

Porém, o Código Civil no art. 1.334 determina que a convenção além das leis criadas pelos condôminos deverá conter alguns requisitos. Segundo Farias e Rosenvald (2017, p. 705), essas exigências que a lei determina como obrigatórias são: “a cota proporcional e o

modo de pagamento das taxas de condomínio; a forma de administração; a estruturação da Assembleia geral; as sanções que assegurem as regras de convivência e o regimento interno”.

Já sobre o regimento interno, Rizzardo (2017, p. 113) explica que é um “conjunto de normas de procedimento mais particularizado que rege o condomínio, sobretudo a conduta dos condôminos, suplementando e regulamentando as regras da convenção, devendo, portanto, estar em perfeita sintonia com as mesmas”.

E por último, temos o ato de instituição de condomínio edilício, que tem sua própria conceituação e requisitos encontrados no art. 1.332 do Código Civil:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam (BRASIL, CC, 2020).

Como já exposto, o condomínio edilício é organizado por unidades consideradas exclusivas dos titulares, mas também é composto por unidades que estão disponíveis para o uso comum entre os proprietários. Desse modo, visando o bem comum, o Código Civil no art. 1.335 elenca alguns direitos aos proprietários:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite (BRASIL, CC, 2020).

O primeiro inciso indica ao titular suas faculdades diante do bem, podendo ele exercer todos os direitos sobre o bem, mas nos limites estabelecidos na lei e na convenção do condomínio.

Já no inciso segundo, foi estabelecido pela legislação que toda área que for de utilidade comum deverá ser usada conforme demanda sua destinação. Exemplificando, quando a lei dispõe que o uso deverá ocorrer conforme sua destinação, quer relatar que cada parte do condomínio detém uma determinada finalidade, que não pode ser alterada.

Farias e Rosendal (2017, p. 711) elucidam que “o playground não será local de estacionamento de veículos, nem o salão de festas será local de uso exclusivo em reunião de negócios por parte de moradores”. Portanto, a utilização das áreas comuns deve ser conforme demanda sua finalidade.

No último inciso do referido artigo, é exposto que é um direito concedido aos proprietários votar e participar das deliberações, mas esse direito é atribuído aos condôminos que estão quites com o pagamento condominial, ou seja, o condômino inadimplente que queira participar das votações e deliberações programadas terá que quitar o débito ativo, mas, sendo ele titular de várias unidades, poderá votar conforme as unidades que detém.

O condomínio edilício tem sua administração conduzida por um síndico escolhido em uma assembleia geral, que terá um mandato pelo prazo de dois anos, e que poderá a qualquer momento ser prorrogado. Além disso, é permitido que o síndico escolhido não seja um dos condôminos, assim atribuindo a administração do condomínio a um administrador preparado.

Para Rizzardo (2017, p. 208), “o síndico manterá a disciplina interna, emitirá ordens aos empregados, fiscalizará os horários de circulação ou presença em certos locais, como área de recreio, salão de festas e piscina”.

O síndico deve fazer com que todos os condôminos cumpram com as normas estabelecidas na convenção. Ele tem o dever também de anualmente convocar os titulares do condomínio para a realização de assembleias, para que os proprietários possam debater e votar sobre assuntos referentes à administração do condomínio. (GONÇALVES, 2020, p. 431).

Desse modo, as funções estabelecidas aos síndicos resultarão no bom funcionamento do condomínio e certamente acarretarão uma boa convivência entre os titulares.

O condomínio edilício não pode ser extinto pela simples vontade dos condôminos ou por via judicial, diferente do que a lei estabelece para o condomínio geral, mas pode ser extinto por outros motivos como elenca Gonçalves:

a) pela destruição do imóvel por qualquer motivo, como, por exemplo, incêndio, terremoto, inundação (CC, art. 1.357, primeira parte); b) pela demolição voluntária do prédio, por razões urbanísticas ou arquitetônicas, ou por condenação do edifício pela autoridade pública, por motivo de insegurança ou insalubridade (Lei n. 6.709/79, art. 1o) ou por ameaça de ruína (CC, art. 1.357, segunda parte); c) pela desapropriação do edifício, caso em que a indenização será repartida na proporção do valor das unidades imobiliárias (CC, art. 1.358); d) pela confusão, se todas as unidades autônomas forem adquiridas por uma só pessoa (2020, p. 435).

Por fim, o condomínio edilício tem como característica a perpetuidade, mas ocorrendo a extinção por um dos motivos elencados, os condôminos serão indenizados conforme sua quota parte.

3.6 CONDOMÍNIO DE LOTES

A modalidade de condomínio em lotes vem se desenvolvendo após a regularização da Lei 13.465/17. É considerado como uma das espécies de condomínio edilício, mas se difere pelo fato de suas unidades autônomas serem constituídas por lotes, e não por casas e apartamentos. O caput do art. 1.358-A do Código Civil prevê que:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos (BRASIL, CC, 2020).

Na lição de Coelho (2020, p. 1), o condomínio de lotes não tem espaços públicos, “as ruas, jardins, clubes e outras áreas não integrantes de nenhuma das unidades autônomas (os lotes) são da propriedade comum dos proprietários destas. Por essa razão, nesse tipo de empreendimento imobiliário é lícito o fechamento por meio de guaritas, portarias e muros”.

Como se nota, o condomínio de lotes rege pelas mesmas características do condomínio edilício, com a divisão de unidades comuns, e exclusivas.

Desse modo, o proprietário do lote poderá a qualquer momento construir projetos particulares, desde que respeite o regulamento de sua localidade.

Ainda, o condomínio de lotes é regulamentado, no que couber, com o disposto sobre condomínio edilício, conforme §2º do art. 1.358-A: “aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística” (BRASIL, CC, 2020).

Por fim, o titular do condomínio em lotes estará sujeito aos mesmos direitos e deveres que regem o condomínio edilício.

3.7 CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade é a mais recente modalidade de condomínio, sendo que no início por não ter uma legislação, não despertou interesse nos brasileiros. Mas quando passou a ser regulamentada pela Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, ficou conhecida como uma oportunidade de adquirir uma segunda propriedade.

Conforme já analisado em tópicos anteriores, a propriedade vai se adaptando conforme vão surgindo as necessidades da humanidade, como, por exemplo, alguém que tem a pretensão de adquirir um imóvel para ser utilizado apenas em alguma determinada época do ano, até mesmo em férias, mas muitas vezes manter um imóvel para ser utilizado poucas

vezes acaba sendo inviável. Assim, a multipropriedade oportuniza a aquisição de um único imóvel por várias pessoas, mas que será utilizado por cada proprietário em datas diferentes.

Segundo Venosa (2020, p. 440), o instituto da multipropriedade é disciplinado pelos doutrinadores como “[...] uma propriedade periódica, propriedade sazonal, propriedade a tempo parcial ou a tempo repartido”.

Essa nova modalidade de condomínio trazida pela legislação oferece à população uma maneira moderna e evoluída de realizar a compra de uma propriedade que será habituada pelos titulares em algumas unidades de tempo.

Portanto, para melhor entendermos esse modelo de condomínio, será necessário analisar as espécies de multipropriedade.

3.7.1 Imobiliária

A espécie imobiliária é uma modalidade de condomínio que desde o início foi aceita pela legislação Brasileira, a qual tem como objetivo facilitar a aquisição de uma propriedade para ser usada só em determinados períodos.

Conforme leciona Melo (2011, p. 424), a multipropriedade imobiliária é identificada desse modo: “[...] o mesmo imóvel é compartilhado e desfrutado por múltiplos usuários por turnos, de maneira que seu preço será mais barato; ao mesmo tempo, pressupões uma operação rentável para empreendimentos imobiliários”.

Na mesma linha, afirma Tepedino:

Há divisão de aproveitamento econômico entre os multiproprietários em turnos intercorrentes de tempo, que normalmente são semanais ou anuais, e esses multiproprietários exercem com exclusividade e caráter perpétuo o direito de aproveitamento econômico de uma fração espaço-temporal em certo período do ano, sem a reunião dos demais (1993, p.03).

A multipropriedade imobiliária facilita a compra de um imóvel por várias pessoas e garante o aproveitamento de um imóvel que poderia ficar muitos dias do ano fechado.

3.7.2 Hoteleira

Os hotéis muitas vezes possuem vários quartos que não são utilizados, podendo então essas unidades ser transformadas em uma espécie de condomínio em multipropriedade, fazendo com que a rede hoteleira fique ocupada o ano todo, assim o multiproprietário na sua fração de tempo se beneficia com o uso de serviços oferecidos no hotel.

Em poucas palavras, Tepedino esclarece que:

O imóvel, de propriedade dos multiproprietários ou de uma sociedade da qual participam, é oferecido em arrendamento a uma empresa hoteleira, que assegura contratualmente aos multiproprietários o direito de aproveitamento por turnos de um apartamento em certo período do ano, com significativo desconto no valor da diária, reduzida a uma taxa de administração (1993, p. 18).

Na mesma linha, Diniz (2010, p. 248) explica que essa modalidade tenciona 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”.

3.7.3 Acionária ou Societária

Essa modalidade de multipropriedade foi uma das aplicadas na França, instituída por uma sociedade anônima que é dona do imóvel, em que é lançado ações preferenciais e ordinárias. Para Saraiva, essa espécie de multipropriedade é caracterizada por:

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 (2011, p. 105).

Na lição de Tepedino (1993, p. 01) também é encontrado o conceito de multipropriedade acionária: “constitui uma sociedade, proprietária do empreendimento, da qual os adquirentes se tornam sócios, conferindo-lhes o direito de utilização periódica de certa unidade”.

Desse modo, esta espécie de multipropriedade é qualificada como sociedade anônima e que pela divisão das quotas societárias, é possível identificar a unidade de tempo que cada sócio detém.

4 MULTIPROPRIEDADE COMO UM DIREITO REAL DERIVADO DA PROPRIEDADE

Neste tópico abordaremos o conceito e as regras que regem o condomínio em multipropriedade, e ao fim analisaremos os principais pontos do condomínio em multipropriedade que estão associados com a função social.

4.1 CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade, também conhecida como *time-sharing*, é um instituto que conforme Tepedino (1993, p. 01) teve seu primeiro manifesto “na França em 1967, foi difundida amplamente na Europa e nos Estados Unidos pelas mãos de empresários, que se anteciparam aos legisladores”.

No Brasil, a multipropriedade foi qualificada como sendo uma nova modalidade de condomínio, a qual teve sua regulamentação inserida nos arts. 1.358-B a 1.358-U do Código Civil.

Ainda, segundo Venosa (2020, p. 442), a multipropriedade é tratada pela legislação brasileira como uma espécie de condomínio contemporâneo, pois o titular é proprietário de um imóvel, mas o uso é realizado em um período de tempo.

Farias e Rosenvald (2017, p. 278) definem a multipropriedade como “[...] uma relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, coisa esta repartidas em unidades fixas de tempo, de modo a permitir que diversos titulares possam utilizar-se daquela coisa com exclusividade, cada um no seu turno [...]”.

O art. 1.358- C da Lei nº 13.777 de 2018 se submeteu em elucidação do condomínio em multipropriedade:

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 (BRASIL, CC, 2020).

O condomínio em multipropriedade concede que uma mesma propriedade seja usada por múltiplos proprietários. Isso significa que um indivíduo poderá comprar uma fração de tempo, e nessa fração de tempo ele poderá com exclusividade usar e gozar do imóvel.

Para Venosa a multipropriedade é:

O fenômeno social que nasceu da procura da classe média por uma residência de férias na praia ou na montanha. Os empresários optaram por um sistema que facilitasse o acesso a essa segunda propriedade a grupo social ao qual não convém ou não pode manter vários imóveis concomitantemente. Busca-se com o *time-*

sharing a democratização do imóvel de férias. A possibilidade se estende tanto a unidades em apartamentos, como em imóveis como construções térreas, casas, em vilas, fazendas ou assemelhados (2020, p. 441).

Conforme Coelho (2020, p. 01), o condomínio de multipropriedade é uma das espécies de condomínio que tem sido muito procurada por quem deseja investir em uma segunda opção de casa. O titular na sua fração de tempo pode usar o bem conforme suas necessidades, mas sempre respeitando o tempo estabelecido para uso.

Por fim, a modalidade de condomínio em multipropriedade deve se expandir rapidamente no Brasil, por ser um instituto atual e eficaz.

4.2 NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE

O Código Civil de 2002 no art. 1.225, inciso I decretou a propriedade como sendo um direito real, tendo como definição o direito de usar, gozar, dispor e reaver com total liberdade.

Como já estudado, o direito da propriedade pode ser desempenhado de várias maneiras, como por exemplo, a propriedade exclusiva, comum e o condomínio, logo, a multipropriedade definida pela fração de tempo é um instituto que veio complementar os modos existentes de exercer esse direito.

Porém, antes da Lei nº 13.777/2018 a multipropriedade passou por muitas discussões referentes à sua natureza jurídica. No entanto, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça fixou a multipropriedade como um direito real por possuir um forte liame com a definição de propriedade.

No mesmo norte, podemos trazer um trecho da decisão do STJ que julgou o Recurso Especial nº 1.546.165 (BRASIL, STJ, 2016) antes da promulgação da lei que regulamenta o instituto da multipropriedade:

O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.

Desse modo, a multipropriedade passou a ser efetivada como um direito real decorrente da propriedade, concretizando uma forma diferente de exercer o direito de propriedade.

O art. 1.227 do Código Civil (BRASIL, CC, 2020) determinou que “os direitos reais sobre bens imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis [...]”.

Dessa forma, com o advento da referida lei, no art. 1.358-U §10º (BRASIL, CC, 2020) foi estabelecido que “quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo [...]”, portanto, apresentando atributo que define o direito real.

4.2.1 Frações de tempo de cada multiproprietário

Como observado, a multipropriedade tem sua natureza qualificada como um condomínio em que os proprietários têm a possibilidade de utilizar o imóvel com exclusividade em uma determinada fração de tempo, porém, essa fração de tempo não poderá ser inferior a sete dias.

A fração de tempo que cada multiproprietário possuirá está previsto no artigo 1.358-E do Código Civil:

Art. 1.358-E [...]

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou
III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores (BRASIL, CC, 2020).

Conforme o §1º do artigo mencionado acima, o proprietário de um condomínio em multipropriedade tem as suas unidades de tempo correspondidas em dias seguidos ou intercalados, e tem sua forma estabelecida de três modos: fixo e determinado, flutuante e misto.

O período fixo é quando o imóvel é utilizado todo ano no mesmo período. Já o método flutuante, é quando o período de cada um será realizado de forma alternada. E, por último, o misto, que viabiliza a junção dos sistemas anteriores.

Ainda, de acordo com o parágrafo segundo do artigo 1.358-E, os titulares terão o direito de uma mesma quantidade mínima de sete dias seguidos ou intercalados durante o ano, porém, de acordo com Loureiro (2019, p. 996) “nada impede que um ou mais proprietários

adquiram mais de uma fração-tempo, ou seja, a mesma pessoa tem a possibilidade de ser titular de várias unidades de tempo que lhe garante, na prática, o direito de uso do imóvel por mais tempo a cada ano”, mas a lei sempre preservará o período de no mínimo sete dias.

Desse modo, a lei determina que nenhum adquirente de um condomínio em multipropriedade poderá ter sua fração inferior a sete dias, mas se um titular quiser desfrutar por mais tempo, é admitido que ele adquira uma fração de tempo superior a sete dias.

4.2.2 Objeto da multipropriedade

Segundo o art. 1.358-C mencionado no tópico acima, a multipropriedade é destinada para bens imóveis, não se abrangendo para bens móveis, isto é, somente é permitido instaurar a multipropriedade em casas, apartamentos e prédios.

Afirma Tartuce (2020, p. 458) que “[...] a multipropriedade tratada atualmente no Código Civil apenas diz respeito a imóveis, não alcançando bens móveis como veículos automotores, aeronaves e embarcações em geral”.

Nesta mesma via, elucida Tartuce:

A lei trata apenas do condomínio multiproprietário em imóveis. Não abrangeu a *time-sharing* em móveis, como em barcos, aeronaves etc., tarefa que ficará para eventual lei futura. O mobiliário que guarnece o imóvel, diante de sua natureza acessória, segue o mesmo regime jurídico-real do imóvel e, portanto, também é objeto da multipropriedade do imóvel (2018, p. 1).

Nesse sistema, o art. 1.358-D inclui as instalações, o mobiliário e os equipamentos que compõem o imóvel como objeto da multipropriedade. De acordo com Venosa (2020, p. 442), “o imóvel é colocado em estado de ser totalmente utilizado pelo titular e sua família e convidados, não só com mobiliário, como também com os utensílios ordinários da vida contemporânea, [...]”.

Todavia, resta claro que a multipropriedade em nenhum momento vai incluir na sua modalidade bens móveis, porém, os bens utilizados e considerados essenciais para compor um imóvel são caracterizados como objeto de multipropriedade, em relação à sua natureza acessória.

4.2.3 Deveres dos multiproprietários

A legislação que regulamenta o condomínio em multipropriedade, visando o bem coletivo e o uso harmônico por todos os proprietários, estabeleceu algumas obrigações aos multiproprietários.

O art. 1.358-J do Código Civil elenca os principais deveres dos multiproprietários:

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - 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;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - 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;

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado

d§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.e deveres (BRASIL, CC, 2020).

Em parte do *caput* do artigo mencionado, é determinado que os titulares do condomínio em multipropriedade, além das obrigações previstas em lei, estarão sujeitos aos deveres explanados na convenção e também na instituição.

O inciso I do art. 1.358-J obriga a todos os coproprietários do condomínio de multipropriedade a arcar com as despesas condominiais que são indispensáveis para assegurar a sua boa conservação. Entretanto, o pagamento das despesas é obrigatório mesmo que o titular queira renunciar sua fração de tempo.

O inciso segundo define que o multiproprietário é responsável por danos causados pelo próprio proprietário da fração de tempo ou por terceiros autorizados a adentrar o imóvel, lembrando que também há responsabilidade sobre as instalações e mobiliário do imóvel. Por

isso, no ato da instituição de condomínio ou na convenção é fundamental que seja estipulado um número mínimo de pessoas permitidas em uma fração de tempo.

Mas, de acordo com o §2º do art. 1.358- J, quando, por desgastes do tempo e uso comum, o imóvel ou suas instalações precisarem de alguma reforma, todos os multiproprietários em acordo com suas frações de tempo, terão que responsabilizar-se para com as despesas do conserto, assim, o valor necessário para a reparação será dividido entre todos os proprietários.

Nesta toada, explica Oliveira que:

Os multiproprietários têm dever de conservação do mobiliário e, por isso, respondem por danos causados por si ou por seus convidados, [...]. Essa responsabilidade apenas abrange casos em que houver culpa do multiproprietário ou do seu convidado (por cujos atos o multiproprietário responde objetivamente). Essa culpa está implícita no próprio inciso II do art. 1.358-J do CC, que trata apenas de responsabilidade por danos “causados”, e está explícita no inciso II do §2º do mesmo dispositivo, ao atribuir o custo financeiro do reparo ao condômino que, com uso anormal, causou o dano (2019, p. 1).

O proprietário, conforme o terceiro inciso, ao tomar ciência de algum dano ou avarias no imóvel e também sobre os bens móveis que há dentro do imóvel durante a utilização deverá de imediato avisar o responsável pela administração do condomínio para tomar as medidas de substituição ou reparação da coisa.

O inciso IV regulamenta que o mobiliário, as instalações e os equipamentos que fazem parte do imóvel não poderão ser modificados e alterados de lugares pelos multiproprietários. Todos os equipamentos que compõem o imóvel deverão ser deixados de acordo com o que foi estabelecido.

De acordo com o inciso V, devem ainda os multiproprietários no momento em que utilizarem e após o uso do imóvel, deixá-lo limpo e em boas condições para a utilização do próximo proprietário.

O imóvel e seus imobiliários deverão ser usados conforme demanda sua natureza, não podendo os multiproprietários mudar sua natureza, como trata o inciso VI do referido artigo.

Os titulares, como já analisado, têm suas frações de tempo determinadas para que possam usar e gozar com exclusividade do imóvel, dessa forma, o proprietário deverá deixar o imóvel no dia e horário fixados na convenção de condomínio e no instrumento de instituição, visto a precisão nos incisos VII e VIII do art. 1.358-J.

E, por último, os proprietários quando estiverem na fração de tempo terão que se submeter à realização de reparos considerados essenciais para a utilização do imóvel de modo devido, conforme estabelece o inciso IX do artigo mencionado acima.

Entretanto, no caso de descumprimento de alguma obrigação imposta para um bom funcionamento do condomínio em multipropriedade, os proprietários ficarão sujeitos a uma multa diária definida no §1º do art. 1.358-J.

Tartuce elucida que:

Sobre as penalidades aos condôminos multiproprietários, o § 1.º do mesmo art. 1.358-J preceitua que, conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a: a) multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; b) multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres. Como se pode perceber, a lei traz até a medida drástica de perda temporária do direito de uso, um dos atributos diretos da propriedade (2020, p. 465).

Tem-se, portanto, que esses deveres exigidos farão com que haja um bom convívio, visto que, se o multiproprietário não respeitar os limites impostos pela legislação, terá que arcar com essa penalidade.

Enfim, essas obrigações impostas fazem com que todos os proprietários usem o imóvel de acordo com seus direitos, não ultrapassando os direitos dos demais proprietários.

4.2.4 Direitos dos multiproprietários

Quando uma relação jurídica envolve vários indivíduos, é fundamental que sejam estabelecidos quais direitos o titular possui sobre aquele bem que detém múltiplos proprietários. A Lei nº13.777/18, ao regulamentar a multipropriedade em um dos seus artigos, determinou quais direitos os multiproprietários usufruirão ao adquirir um condomínio em multipropriedade.

Desse modo, o art. 1.358-I da referida lei dispõe quais direitos estarão à disposição dos proprietários:

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:
I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;
II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;
III - 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;
IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel (BRASIL, CC, 2020).

O inciso I do presente dispositivo prevê aos titulares o direito de usar o imóvel, bem como as suas instalações e mobiliário com exclusividade durante a sua fração de tempo.

No inciso II, é autorizado ao titular conceder a sua unidade de tempo para locação, e assim obter em troca um valor monetário que não será dividido com os outros titulares. Além disso, também poderá emprestar o imóvel a outro indivíduo durante sua fração de tempo.

No terceiro inciso, a lei atribui a possibilidade de o proprietário alienar sua fração de tempo, isso significa que o multiproprietário transfere a uma terceira pessoa o direito de usar o bem durante o período que lhe cabe, mesmo sem a anuência dos demais coproprietários, podendo acontecer de forma onerosa e gratuita, por ato entre vivos ou de forma testamentária. Na parte final do referido inciso, ainda dispõe que o titular a qualquer momento poderá oferecer a sua fração de tempo como garantia a um credor, porém, a lei exige que, se realizado qualquer um desses atos, ele terá que de imediato comunicar ao síndico que conduz o condômino em multipropriedade.

Por fim, o último inciso do artigo citado acima delibera que se o proprietário estiver quite com os deveres condominiais é garantido a ele o direito de participar das votações nas assembleias gerais realizadas no condomínio de multipropriedade.

4.2.5 Da indivisibilidade da fração tempo

Como já analisado, cada titular dispõe de uma fração de tempo para utilizar e gozar do imóvel com exclusividade, mas em relação à fração de tempo que cada proprietário detém, esta é qualificada como indivisível, conforme o inciso I do art. 1.358- D do Código Civil:

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:
I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;
(BRASIL, CC, 2020).

Nesse mesmo sentido, preceitua Tartuce (2020, p. 460) que “a indivisibilidade também se aplica a cada uma das frações de tempo que atinge o imóvel em multipropriedade (art. 1.358-E do CC/2002), sendo vedado o desdobro temporal”.

Logo, a fração de tempo do proprietário não pode ser desdobrada, como por exemplo, um indivíduo que tiver a fração de tempo no mês de dezembro, do dia 01º ao 15º

ele utilizar o imóvel e do dia 15º até dia 31º ele alugar. Isso, então, não pode acontecer, pois a lei determina que a fração de tempo é indivisível.

Portanto, a própria legislação que regulamenta a espécie de condomínio em multipropriedade veda a possibilidade de divisão das frações de tempo. A lei também declara que mesmo que todas as frações de tempo estejam no poder de um único coproprietário não acontecerá a extinção do condomínio em multipropriedade.

4.2.6 Da administração da multipropriedade

A modalidade de condomínio em multipropriedade terá sua administração conduzida por alguém escolhido em assembleia geral quando não tiver nenhuma indicação, e o administrador eleito assumirá os compromissos descritos no §1º do artigo 1.358-M do Código Civil e também aqueles descritos na convenção e no ato de instituição do condomínio.

Elucida Schreiber que:

No tocante à administração da multipropriedade, cabe aos multiproprietários eleger uma pessoa para administrar a coisa comum, sendo prescindível sua condição como condômino. A função a ser exercida envolverá a resolução de questões referentes ao imóvel, coordenando sua utilização e determinando, inclusive, o período de gozo a ser usufruído (2019, p. 984).

Segundo Venosa (2020, p. 444), o administrador é essencial para que o condomínio em multipropriedade tenha sucesso no seu empreendimento, visto que ele é responsável por manter a organização do condomínio, como fazer o pagamento das despesas, a manutenção do prédio e cuidar da entrada e saída dos proprietários nas suas unidades de tempo.

Nota-se que no condomínio, por possuir múltiplos proprietários, é comum que ocorra divergências quanto ao bom funcionamento e zelo da propriedade, então, para evitar conflitos quanto ao funcionamento do condomínio é necessário que o administrador cumpra com os deveres impostos na lei, na convenção e no instrumento de instituição do condomínio.

4.2.7 Da instituição da multipropriedade

A multipropriedade institui-se por ato entre vivos ou por meio de um testamento e, como qualquer outra modalidade de condomínio, se procede por com o registro Cartório de Registro de Imóveis, o art. 1.358-F do Código Civil prevê como se deverá proceder para a instituição de um condomínio em multipropriedade:

Art. 1358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo (BRASIL, CC, 2020).

O Cartório de Registro de Imóveis, ao registrar a instituição da multipropriedade, deverá incluir na escritura do imóvel a fração de tempo que cada proprietário detém.

Conforme o §10º do art. 176 da Lei dos Registros Públicos, ao ser instituído um condomínio em multipropriedade é obrigatório, além da matrícula do imóvel, registrar também uma matrícula para cada fração de tempo (BRASIL, LRP, 2020).

Os art. 1.358-G ainda dispõem as cláusulas obrigatórias que deverão constar na instituição da multipropriedade:

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

V - 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;

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres (BRASIL, CC, 2020).

Essas cláusulas obrigatórias regulamentarão os direitos e obrigações dos multiproprietários, o número permitido de pessoas que poderá ocupar o imóvel em cada unidade de tempo, como o administrador prosseguirá para que nenhuma dessas responsabilidades seja descumprida, por exemplo, manutenções necessárias e limpeza, como serão arrecadados valores para uma manutenção urgente, e ainda será especificado no ato de instituição do condomínio a multa que será aplicada por desrespeitar os deveres exigidos.

Além desses requisitos obrigatórios acima, na convenção ou ato de instituição de condomínio poderá ser determinado o limite máximo de unidades de tempo de um imóvel que poderão ser gozadas por um indivíduo. Tartuce (2020, p. 463) exemplifica que “é possível determinar que cada multiproprietário somente poderá ter cinco quotas, o que visa a afastar um “regime ditatorial” a ser exercido por um dos proprietários”.

Por fim, no registro de instituição do condomínio em multipropriedade é necessário que constem os direitos e deveres de cada proprietário e a duração de cada fração de tempo.

4.3 FUNÇÃO SOCIAL DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Depois de feita uma análise das leis que regem o condomínio em multipropriedade, chegamos ao tópico principal que abordará como tema central a função social da propriedade empregada pela modalidade do condomínio em multipropriedade ou *time-sharing*.

A função social é um dos princípios que dominam o instituto da propriedade, e é consagrada como um direito primordial pela grandeza de sua competência diante do corpo social, por isso, a Lei Maior relaciona a função social da propriedade como uma garantia basilar da sociedade.

A propriedade é um direito primordial garantido à humanidade, porém, o proprietário é subordinado a cumprir com as disposições essenciais para atender o bem comum da sociedade, na medida em que possa satisfazer também seus interesses perante a sua propriedade.

A propriedade, como já estudado, está em constante desenvolvimento para se adequar aos interesses da coletividade, e assim minimizar as desigualdades sociais em face de uma propriedade privada.

A concepção de propriedade não se restringe apenas ao direito de usar, gozar e dispor, mas sim se estende à obrigatoriedade de o proprietário dar a ela uma função social.

Farias e Rosenvald (2019, p. 322) elucidam que “a expressão função social procede do latim *functio*, cujo significado é de cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade”, consoante a esta ideia, Rizzardo (2016, p. 167) explica que “um imóvel que permanece inativo ou inaproveitado, com objetivo da simples valorização e posterior revenda, não está realizando a função social”.

Logo, a propriedade estará cumprindo com a função social quando o proprietário der a ela um exercício que traga benefícios baseados no interesse da sociedade.

É evidente, portanto, que o proprietário terá que dar uma finalidade propícia para a propriedade, ou seja, o proprietário para permanecer titular deverá dar produtividade ao imóvel.

Neste contexto, casas de veraneio normalmente ficam fechadas boa parte do ano, porque seus proprietários a utilizam só em épocas de temporada e férias, assim, elas deixarem de ser utilizadas de forma adequada vai contra o propósito de função social que é atribuído à propriedade, e além disso acarreta alguns prejuízos desnecessários, como a manutenção do imóvel para o titular.

Porém, através da modalidade de condomínio em multipropriedade, é possível que vários proprietários desfrutem de um mesmo imóvel em períodos alternados, assim, fazendo com que essa segunda opção de propriedade seja usada de forma contínua pelos múltiplos proprietários, não deixando o imóvel inutilizado por muitos dias.

Além disso, este instituto pode ser classificado como um avanço da sociedade em relação às desigualdades sociais, uma vez que esses imóveis em cidades turísticas tem um valor considerado alto para comprar uno e acabam sendo adquiridos só por aqueles que têm maior estabilidade financeira.

Segundo Ferrari (2019, p. 01), a multipropriedade “potencializa o aproveitamento do imóvel e possibilita que um número maior de pessoas possa ter acesso à propriedade, a um custo benefício mais atrativo e acessível, [...]”, e assim fomentando a diminuição das desigualdades sociais.

Desse modo, a multipropriedade é uma alternativa para que a função social seja exercida de modo satisfatório, visto que tal instituto oportuniza um melhor aproveitamento do imóvel.

A título de exemplo, um imóvel situado em uma praia turística que seria usado por seu proprietário poucas vezes durante o ano, ou seja, no verão, atrapalharia o desenvolvimento local, dessa forma, empregando o instituto da multipropriedade, provavelmente esse imóvel será utilizado durante o ano todo pelos múltiplos titulares, logo, colaborando com a função social e econômica.

Nesse sentido, aquele imóvel que estava sendo nocivo à sociedade passa a atender o princípio da função social quando começa a ser utilizado frequentemente pelos seus proprietários.

Nota-se que a espécie de condomínio de multipropriedade teve sua regulamentação no Brasil pela recente Lei nº 13.777/2018, que dispõe em seus artigos a melhor forma de usufruir do imóvel, e assim, exercendo um dos principais pontos que a função social apresenta.

Preceitua Ferrari que:

[...] a lei 13.777/2018 acabou de vigorar, em grande medida, um dos aspectos mais importantes da função social da propriedade, qual seja o aproveitamento dos imóveis, que, por vezes, se tornam ociosos ou subutilizados, agora otimizados e vocacionados a moradia, comércio ou lazer, fortalecidos com o novo mercado de serviços, relações jurídicas e econômicas, a demandar, por derradeiro, adequada capacitação de mão de obra dentro desta nova rotina de uso de imóveis (2019, p. 1).

O aproveitamento de uma propriedade por lapso temporal previsto contratualmente é incorporado no âmbito do turismo por meio do setor turístico-hoteleiro, já que estimula o crescimento desse setor e também o comércio local e a valorização do emprego.

Desse modo, a multipropriedade no setor turístico-hoteleiro gera a estabilidade de empregos, pois um hotel que é destinado ao condomínio em multipropriedade por se manter ocupado não só em épocas de temporadas, será capaz de assegurar os contratos de trabalho durante longos períodos.

Segundo Ferrari (2019, p. 1), este instituto assegura aos proprietários o lazer contínuo, e com isso levaria o turismo a ser duradouro, favorecendo o desenvolvimento e crescimento da economia, gerando oportunidades de emprego à população. É uma possibilidade de fazer com que a indústria turístico-hoteleira se mantenha ativa constantemente.

A preservação do meio ambiente é outro ponto indispensável para que ocorra a aplicabilidade da função social da propriedade, uma vez que o direito à propriedade requer que, além de atender aos interesses individuais e sociais, se esteja atento à preservação do meio ambiente.

O instituto da multipropriedade tem como uma das suas funções sociais a preservação do meio ambiente, pois com o compartilhamento de um mesmo imóvel entre vários proprietários não se causaria tanto impacto ao meio ambiente, pois isso reduziria as construções de casas que seriam utilizadas apenas em determinadas épocas.

Diante disso, Ferrari elenca os principais elementos que o instituto da multipropriedade proporciona para a função social da propriedade:

O crescimento nos investimentos em aquisição de imóveis; o uso frequente e ininterrupto desses imóveis com melhor aproveitamento econômico, e; a alavancagem dos setores de serviços acessórios envolvidos, como por exemplo: corretagem imobiliária, serviços de limpeza, recepção, segurança e turismo, bem assim as indústrias de financiamento e investimento (2019, p.1).

Diante do exposto, pode ser concluído que a multipropriedade é um instituto muito significativo para o cumprimento da função social da propriedade. Através desta modalidade de condomínio é possível viabilizar diversos benefícios para a sociedade, fomentando o crescimento de empregos, diminuindo as desigualdades sociais, preservando o meio ambiente, estabilizando o comércio local e o turismo-hoteleiro atuará em várias épocas do ano e não somente em temporadas.

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho teve como foco principal analisar a função social do condomínio em multipropriedade, perante os entendimentos doutrinários e legais.

É importante no início abordar os principais aspectos e características que a propriedade apresenta, além disso, é ainda fundamental citar que a função social da propriedade é atendida quando o bem é utilizado de forma que não lese os direitos da sociedade.

É de suma relevância compreender os elementos da propriedade para chegar ao entendimento da função social do condomínio em multipropriedade.

O condomínio em multipropriedade é um instituto que caracteriza a concepção de que a propriedade está em constante evolução para se harmonizar com os interesses da coletividade.

A multipropriedade ou *time-sharing* é regulamentada pela recente lei nº 13.777/2018, que viabiliza a utilização de um único imóvel por vários titulares em períodos alternados, isto é, múltiplos proprietários poderão adquirir um único bem para ser utilizado em determinadas épocas do ano, mas cada titular terá uma fração de tempo para poder usar e gozar do bem com exclusividade, e ainda, essas frações de tempo a lei determina que não podem ser inferiores a sete dias.

Os proprietários, ao adquirir um condomínio em multipropriedade, terão diversas vantagens, sendo que uma delas é o custo menor que cada proprietário terá que arcar com a compra do bem, bem como os custos de manutenção do imóvel que serão divididos entre todos os multiproprietários.

A multipropriedade é uma das recentes modalidades de condomínio trazida pela legislação brasileira, logo, é relevante a sociedade e os especialistas compreenderem como ocorre o funcionamento desse instituto, assim como as divisões das frações de tempo que cada titular detém, os deveres e direitos dos multiproprietários, a indivisibilidade das unidades periódicas e como ocorre a instituição do condomínio em multipropriedade.

Um dos pontos mais importantes é o da função social do condomínio em multipropriedade e como essa modalidade de condomínio contribui para atender o que a constituição determina como fundamental.

Notória, então, a importância de compreender a Lei nº 13.777/2018 que rege o condomínio em multipropriedade, para então abordar a função social do condomínio em multipropriedade.

Com o estudo realizado por meio das legislações vigentes e doutrinas relacionadas à multipropriedade, foi possível chegar à conclusão de que a multipropriedade ou *time-sharing* é um instituto que dá à propriedade a sua função social, ou seja, a função social é cumprida quando duas ou mais pessoas adquirem um único imóvel para ser utilizado em determinadas épocas do ano, assim, deixando de ocupar vários imóveis que permaneceriam fechados o ano todo e não dariam nenhum benefício à sociedade. Deste modo, com o imóvel sendo utilizado durante o ano todo, isso contribui para a comunidade local, gerando empregos, movimentando o comércio local, colaborando com a economia e, com menos construções, preserva-se o meio ambiente.

Desse modo, ao trazer uma legislação específica para o condomínio em multipropriedade, é possível trazer aos compradores maior segurança jurídica, e, além disso, por ser uma espécie de condomínio recente e moderna, sofrerá muitos questionamentos quanto às suas vantagens para a função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 5 v.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 12 mar. 2020.

BRASIL. Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001, **Estatuto da cidade**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 22 de maio. De 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, **Código civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 12 de mar. de 2020.

BRASIL. Lei nº 13.777, 20 de dezembro de 2018, **Lei da multipropriedade**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 12 de mar. de 2020.

BRASIL. Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973. **Lei dos registros públicos**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm. Acesso em: 23 de maio. de 2020.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas: direito autoral**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas: direito autoral**. 8. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2020. v. 4.

COULANGES, Numa-Denys Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Editora das Américas S.A, 1961.

CRETELA JÚNIOR, José. **Curso de direito romano**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 19. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2004, v. 4.

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

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 4.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2017.

FERRARI, Carlos Eduardo Peres. Aspectos relacionados à função social da multipropriedade. Migalhas. 1 de agosto de 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/307811/aspectos-relacionados-a-funcao-social-da-multipropriedade>. Acesso em: 24 de maio. de 2020.

GODINHO, Adriano Marteleto. **Direito civil**: direito das coisas, família e sucessões. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 2.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. v. 5.

LIMONGI FRANÇA, Rubens. **Instituições de direito civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v. 4.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. São Paulo: Saraiva, 1997.

MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Direito das coisas**. 5 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 7. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GEN Jurídico. 21 de março de 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 23 de maio. de 2020.

PEREIRA, Vigilio de Sá. **Manual do código civil brasileiro**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1929. v. 8.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. rer., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SARAIVA, Bruno de Souza. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. Themis: revista da esmec, Ceará, v. 9, p. 95-113, 2011. Anual. Disponível em: <http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/104/103>. Acesso em: 25 maio 2020.

SCHREIBER, Anderson et al. **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SILVA, Cristiane Afonso Soares. O direito de propriedade sob o prisma da constituição federal de 1988. **Agua**, Minas Gerais, v. 2, p. 88-98, 2012. Semestral. Disponível em: <http://www.fenord.edu.br/revistaagua/geral/>. Acesso em: 6 abr. 2020.

TARTUCE, Flávio. Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou time-sharing (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de direito civil, de processo civil e de registros públicos. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2018/12/26/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade-ou-da-time-sharing-lei-no-13-777-2008-principais-aspectos-de-direito-civil-de-processo-civil-e-de-registros-publicos/>. Acesso em: 26 maio. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 4.

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

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368,. São Paulo: Atlas, 2003. v. 12.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. v. 4.

