



**UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA**  
**JÚNIOR OTÁVIO MARTINS**

**A POSSIBILIDADE DO DIREITO REAL DA HIPOTECA  
RECAIR EM BENS IMÓVEIS NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE**

Florianópolis

2020

**JÚNIOR OTÁVIO MARTINS**

**A POSSIBILIDADE DO DIREITO REAL DA HIPOTECA  
RECAIR EM BENS IMÓVEIS NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE**

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

Orientadora: Professora Deisi Cristini Schweitzer, MSc.

Florianópolis

2020

**JÚNIOR OTÁVIO MARTINS**

**A POSSIBILIDADE DO DIREITO REAL DA HIPOTECA  
RECAIR EM BENS IMÓVEIS NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE**

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.

Florianópolis, 06 de julho de 2020.

---

Professora e orientadora Deisi Cristini Schweitzer, MSc  
Universidade do Sul de Santa Catarina

---

Professor Hernani Luiz Sobierajski, MSc  
Universidade do Sul de Santa Catarina

---

Professora Susana dos Reis Machado Pretto, MSc  
Universidade do Sul de Santa Catarina

## **TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

### **A POSSIBILIDADE DO DIREITO REAL DA HIPOTECA RECAIR EM BENS IMÓVEIS NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE**

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico e referencial conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Sul de Santa Catarina, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de todo e qualquer reflexo acerca deste Trabalho de Conclusão de Curso.

Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do trabalho monográfico.

Florianópolis, 06 de julho de 2020.

---

JÚNIOR OTÁVIO MARTINS

À minha esposa Emanuelle, meus pais Otávio e  
Lindaura, e demais familiares por todo apoio,  
os quais estendo meu eterno agradecimento.

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por ter iluminado e guiado meus passos ao longo da graduação, me amparando a todo momento, sem deixar me desvirtuar do propósito a qual me destinou.

À minha esposa Emanuelle, que esteve ao meu lado durante todo lapso da minha jornada acadêmica, que sempre acreditou na minha capacidade de aprendizagem e desenvolvimento no Curso de Direito, sendo a minha maior incentivadora e inspiração, de modo que jamais me permitiu sequer pensar em desistir da tão sonhada e desejada graduação.

À minha mãe, o seu cuidado e dedicação foram o que me ensinaram, em vários momentos, a esperança de sempre seguir em frente. Pai, o grande amigo que vida me presenteou, sua presença significa a certeza que nunca estive sozinho nessa caminhada.

À minha sogra Rita pela oração contínua, promessas e confiança depositada. Ao meu sogro Nedson, o qual Deus me permitiu estar ao seu lado apenas duas vezes nessa vida, onde estiveres, sua frase proferida “Terás um futuro brilhante!” sempre será lembrada.

À Josiani, minha irmã amada que a vida me concedeu.

À professora orientadora Deisi Cristini registro minha gratidão ante a sua dedicação e credibilidade depositada neste acadêmico na realização deste trabalho. Seus ensinamentos ao longo da graduação, ministrando com excelência suas aulas sobre Direito Reais foram cruciais para escolha do tema deste trabalho, além do alicerce para minha escolha na progressão profissional numa Pós-Graduação em Direito Imobiliário.

Aos demais professores que durante toda a graduação me ensinaram na sua excelência o quanto aprender é gratificante.

À equipe do escritório Duncke&Meurer Advogados Associados, em especial na pessoa dos Doutores Ezair José Meurer Júnior e Osvaldo José Duncke, por terem me acolhido como estagiário logo no início do curso, sendo os pilares do meu conhecimento jurídico na área do Direito.

E, por fim, da importância do trabalho educacional com comprometimento, à Universidade do Sul de Santa Catarina (Unisul), pelos aprendizados, experiências e qualidade de ensino proporcionados a este acadêmico.

“Só se pode alcançar um grande êxito quando nos mantemos fiéis a nós mesmos.”  
(Friedrich Nietzsche).

## RESUMO

O trabalho monográfico tem como objetivo discorrer sobre a possibilidade do direito real da hipoteca recair em bens imóveis no regime de multipropriedade. Nessa perspectiva, para construção do presente trabalho utilizou-se a pesquisa bibliográfica, com conteúdo doutrinário, jurisprudencial, revistas e artigos científicos, o procedimento monográfico de natureza qualitativa e utilizou-se método dedutivo. Para compreensão da possibilidade do direito real de hipoteca incidir sobre bens imóveis em regime de multipropriedade fez-se necessário abordar o conceito de propriedade, suas características e os atributos, formas de aquisição e perda, além da função social da propriedade. Ainda, uma ampla abordagem do instituto do condomínio, sua definição e espécies, com ênfase para os principais aspectos jurídicos da Lei nº 13.777, de 19 de dezembro de 2018, intitulada como a Lei da Multipropriedade, seus principais dispositivos legais e os aspectos relevantes que a sua regulamentação trouxe para o ordenamento jurídico brasileiro. Ainda, sendo a multipropriedade uma espécie de condomínio, para o melhor entendimento aborda-se o conceito de condomínio e suas espécies. Culminou-se, ao final, o estudo sobre o instituto do direito real da hipoteca, suas espécies e formas de extinção, com intuito de verificar a possibilidade do imóvel em regime de multipropriedade ser instituído pelo ônus real de hipoteca.

Palavras-chave: Propriedade. Condomínio. Multipropriedade. Hipoteca.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>O INSTITUTO DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE.....</b>	<b>11</b>
2.1	CONCEITO E ATRIBUTOS INERENTES AO INSTITUTO DA PROPRIEDADE....	11
2.1.1	Usar.....	13
2.1.2	Gozar .....	14
2.1.3	Dispor .....	15
2.1.4	Reaver.....	16
2.2	CARACTERÍSTICAS .....	16
2.2.1	Caráter Absoluto.....	17
2.2.2	Caráter Exclusivo .....	17
2.2.3	Caráter Perpétuo.....	18
2.2.4	Caráter Elástico .....	19
2.3	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....	20
2.4	AQUISIÇÃO E PERDA DA PROPRIEDADE IMÓVEL .....	22
<b>3</b>	<b>O CONDOMÍNIO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO .....</b>	<b>28</b>
3.1	CONCEITO DE CONDOMÍNIO .....	28
3.2	ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO .....	29
3.2.1	Condomínio Voluntário ou Convencional .....	29
3.2.2	Condomínio Necessário ou Legal.....	31
3.2.3	Condomínio Edifício.....	33
3.2.4	Condomínio de Lotes .....	36
3.2.5	Multipropriedade ou <i>Time Sharing</i> .....	37
<b>4</b>	<b>O DIREITO REAL DA HIPOTECA E A POSSIBILIDADE DE RECAIR EM BENS IMÓVEIS NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE .....</b>	<b>47</b>
4.1	CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DO DIREITO REAL DA HIPOTECA.....	47
4.2	ESPÉCIES DE HIPOTECA.....	52
4.3	EXTINÇÃO DA HIPOTECA.....	54
4.4	A POSSIBILIDADE DO DIREITO REAL DA HIPOTECA RECAIR EM BENS IMÓVEIS NO REGIME DA MULTIPROPRIEDADE .....	56
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>60</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>62</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>67</b>

<b>ANEXO A – LEI DA MULTIPROPRIEDADE .....</b>	<b>68</b>
--	-----------

## 1 INTRODUÇÃO

A presente monografia, requisito parcial para conclusão do curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL), aborda especificamente a possibilidade do direito real da hipoteca recair em bens imóvel no regime da multipropriedade.

A motivação para a pesquisa deu-se por ser a multipropriedade um instituto novo, regulamentado através da Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, intitulada como a Lei da Multipropriedade, que acrescentou ao Código Civil de 2002 os artigos 1.358-B ao 1.358-U, como uma espécie de condomínio. Assim considerando a sugestão dada pela orientadora, o problema de pesquisa consiste em responder o seguinte questionamento: É possível o direito real da hipoteca recair em bens imóveis no regime de multipropriedade?

Para verificar a possibilidade de bens imóveis em regime de multipropriedade que podem ser objeto da hipoteca se faz presente nesta pesquisa a utilização do método bibliográfico, através de doutrinas, artigos, legislações e jurisprudências, cumulada com abordagem qualitativa e o método de pensamento dedutivo.

Para tal compreensão, o presente trabalho se estrutura em cinco capítulos. O primeiro capítulo que trata da introdução, apresenta-se o tema, delineando sua problemática, justificativa, a metodologia utilizada, objetivos gerais e específicos do trabalho.

O segundo capítulo, que inicia o desenvolvimento do trabalho monográfico, tratar-se-á do direito de propriedade, o seu conceito e atributos, suas principais características, a função social da propriedade, e a aquisição e perda.

O terceiro capítulo reservar-se-á ao estudo do conceito de condomínio no ordenamento jurídico brasileiro, abrangendo as espécies de condomínios estabelecidas no Código Civil de 2002, que são o condomínio voluntário, condomínio necessário, condomínio edilício, condomínio de lotes e o condomínio em multipropriedade. Na seção do condomínio em multipropriedade, será contemplado o seu conceito e os relevantes aspectos jurídicos regulamentados pela Lei da Multipropriedade.

No quarto capítulo, será abordado o direito real da hipoteca, em que analisar-se-á o conceito e suas principais características, espécies e formas de extinção. Ao final, na última seção, será apresentanda a problematização que trata da possibilidade do direito real da hipoteca recair em bens imóveis em regime de multipropriedade.

Por fim, sobrevém a conclusão da presente monografia concluindo-se que tanto os bens imóveis em condomínio comum quanto aqueles instituídos pelo regime da multipropriedade, haverá a possibilidade da hipoteca recair em ambos os imóveis, sendo que

naquele em regime de multipropriedade se aplica as regras específicas introduzidas pela Lei da Multipropriedade, que difere da constituição da hipoteca naqueles imóveis regidos pelas demais modalidades de condomínios existentes na legislação civilista.

## 2 O INSTITUTO DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

O presente capítulo tratará sobre o direito de propriedade, o seu conceito, seus atributos, suas principais características, e a função social da propriedade, de modo a contribuir para o estudo do instituto da multipropriedade.

### 2.1 CONCEITO E ATRIBUTOS INERENTES AO INSTITUTO DA PROPRIEDADE

Inicialmente é necessário ressaltar que inexiste um conceito definido sobre o direito de propriedade, ou seja, não há um conceito único e imutável.

A propriedade sofreu inúmeras transformações no curso da história dos vários povos desde a antiguidade até os dias de hoje. Desse modo, não há um conceito inflexível do direito de propriedade, pois este se modifica ao sabor das conjunturas econômicas, políticas, sociais e religiosas (PEREIRA, 2017).

Gonçalves (2018, p. 112) aborda a dinamicidade do conceito de propriedade:

Indubitavelmente, a configuração do instituto da propriedade recebe direta e profundamente influência dos regimes políticos em cujos sistemas jurídicos é concebida. Em consequência, não existe, na história do direito, um conceito único do aludido instituto. Nessa consonância, o conceito de propriedade, embora não aberto, há de ser necessariamente dinâmico. Deve-se reconhecer, nesse passo, que a garantia constitucional da propriedade está submetida a um intenso processo de relativização, sendo interpretada, fundamentalmente, de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária.

O direito real de propriedade resulta na regulamentação da relação jurídica decorrente de atos de apropriação pelo homem com determinados bens móveis ou imóveis que se instrumentaliza pelo domínio.<sup>1</sup> A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 trata a propriedade como um direito fundamental, protegido no art. 5º, inciso XXII<sup>2</sup>, devendo sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade (TARTUCE, 2015).

Do mesmo modo, Scavone Júnior (2019, p. 9) sustenta que a propriedade é amplamente reconhecida constitucionalmente, assim como em norma infraconstitucional quando afirma que “[...] no estudo dos direitos reais do Direito Civil e, não obstante, é também uma garantia constitucional preceituada no art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal.”

<sup>1</sup> “Bens imóveis, ou de raiz: são os bens que não podem ser transportados sem que se altere sua essência. De acordo com o Código Civil, o solo e tudo aquilo que nele se incorpora natural ou artificialmente é considerado bem imóvel. [...] Bens móveis: são os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômica-social” (CASSETARI, 2020, p. 129-130).

<sup>2</sup> Art. 5º. [...] XXII – é garantido o direito de propriedade (BRASIL, 1988).

Ainda que impossível formular um conceito imutável na história do direito de propriedade, pode-se afirmar, que a propriedade será sempre o direito que confere à pessoa os mais amplos poderes sobre uma coisa (STAUT JÚNIOR, 2005).

Não é de fácil definição o instituto da propriedade em razão das mudanças ideológicas vividas pelas sociedades ao longo dos séculos. As significativas transformações sociais ocorridas ao longo dos anos, trouxeram enormes influências a ideia que atualmente, no século XXI, a sociedade tem da propriedade (DONIZETTI; QUINTELLA, 2019).

As transformações do conceito de propriedade são resultado da mudança cultural da sociedade, porém sempre de acordo com os seus propósitos em relação a instituição (FARIAS; ROSEVAL, 2017).

Notável a evolução do instituto da propriedade da antiguidade até a atualidade, da importante influência que cada país possui, seja através dos regimes políticos e de determinado sistema jurídico que é concebido. Não existe, na história do direito, um conceito único do aludido instituto (GONÇALVES, 2017).

Levando em consideração antigas e atuais construções do conceito de propriedade, deve-se atenção ao entendimento de Flavio Tartuce (2017, p, 832) que afirma:

Assim, a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional.

Compreende-se que a definição de propriedade decorre do contexto histórico, das transformações da sociedade ao longo dos tempos até os dias atuais, onde atualmente resta evidenciado o reconhecimento da propriedade como direito fundamental preconizado na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Também ressaltada sua importância em norma infraconstitucional contida no Código Civil de 2002, onde trata da utilização de forma plena ou limitada dos atributos da propriedade.

Diante de tal complexidade conceitual, o Código Civil de 2002 não fornece uma definição de propriedade, preferindo enunciar os poderes do proprietário que consta no *caput* do artigo 1.228.<sup>3</sup> O referido artigo remete aos atributos da propriedade, conhecidos como os

<sup>3</sup> Art. 1.228. 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, 2002).

elementos constitutivos da propriedade ou os poderes do proprietário, que são os atributos de gozar, reaver, usar e dispor da propriedade (BRASIL 2002).

O direito de propriedade consiste em um conjunto de atributos, ou seja, de poderes constituídos pela faculdade de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem. Diante disso, tem-se que aquele que possui esses quatro poderes aliado ao título é o proprietário (VALENTE, 2017).

Do mesmo modo, Tartuce (2019, p. 79) menciona que a “propriedade está relacionada com quatro atributos, previstos no *caput* do art. 1.228 do Código Civil de 2002 [...]”

Quando o titular consegue exercer os atributos de usar, gozar e dispor da coisa de forma absoluta, além de possuir o direito de reivindicar daquele que injustamente a detenha ou possua, a propriedade será plena e exclusiva (GUILHERME, 2019).

Ressalta-se que a propriedade é o mais amplo dos direitos reais, que o Código Civil de 2002 definiu de forma estrutural nos moldes do *caput* artigo 1.228, dando ênfase para as múltiplas faculdades concedidas ao proprietário (SCHREIBER, 2019).

Assim, diante da importância que os atributos da propriedade se relacionam com o direito real de propriedade, será destacado a seguir cada um deles.

### **2.1.1 Usar**

A faculdade de usar ou utilizar o bem consiste na faculdade que o proprietário possui para utilizar a coisa da maneira que bem lhe entender, tirando proveito dos serviços que a coisa pode oferecer em benefício próprio ou de terceiros, sem que haja qualquer alteração em sua substância. Também poderá optar por não utilizar o bem, permanecendo em seu poder para servir quando lhe for conveniente (DINIZ, 2020).

Para Valente (2017, p. 382) o atributo do direito de usar “é a faculdade do proprietário servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica.” Desse modo, o atributo usar, em regra, ocorre quando o proprietário tira proveito daquilo que a coisa oferece, porém sem destruí-la. Para isso, deve o proprietário estar na posse da coisa (NADER, 2016).

Aduz Gonçalves (2018, p. 113) que o direito de usar sobre a propriedade:

[...] consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, sem, no entanto, alterar-lhe a substância, podendo excluir terceiros de igual uso. A utilização deve ser feita, porém, dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade. [...].

O atributo de usar o bem, proporciona ao proprietário desfrutar dos benefícios diretos que a coisa pode oferecer, no entanto, deve-se adequar à função social da propriedade, não causando quando do uso da coisa, qualquer prejuízo aos interesses transindividuais protegidos pelo ordenamento jurídico (COELHO, 2012).

Ainda, sobre a faculdade de usar a coisa, deve-se o proprietário se atentar a vedação do abuso no exercício da propriedade, ou ato emulativo, previsto no parágrafo segundo do artigo 1.228 do Código Civil de 2002<sup>4</sup>, quando o proprietário na sua comodidade, ou seja, não se utiliza da coisa com intuito de prejudicar terceiro (BRASIL, 2002).

Para melhor compreensão do parágrafo segundo do supracitado artigo, Pereira (2017, p. 96) explica a propriedade à teoria do abuso do direito:

Subordinado, o parágrafo segundo do art. 1.228 do Código Civil de 2002, a propriedade à teoria do abuso do direito, veda o exercício da propriedade dirigido no propósito de ser nocivo a outrem. O parágrafo fala em intenção de prejudicar. A pesquisa subjetiva seria inócua, mas o que se deve entender aqui é que a ordem jurídica reprime a conduta lesiva, ainda que abstratamente fundada em direito de propriedade. Modernamente o Direito Positivo cada vez mais restringe as prerrogativas dominiais, ora limitando a utilização, ora impondo-a em benefício da coletividade.

O atributo de usar é a faculdade colocar a coisa a disposição do proprietário quanto a sua utilização, onde esse direito de usar o permite o proveito sobre a coisa, dentro das normas legais, sem que a propriedade perca a sua essência (GUILHERME, 2019).

### **2.1.2 Gozar**

O atributo ou direito de gozar, também conhecido como direito de fruir, trata da forma de obtenção de vantagens que podem ser concebidas pelo bem, como os frutos civis e industriais, os produtos, e demais proveitos que a coisa render (DONIZETE; QUINTELLA, 2019).

Se extrai como um dos atributos da propriedade, a faculdade de gozar ou fruir, o qual o proprietário poderá realizar a retirada ou perceber os frutos ou produtos da coisa. Essa faculdade de gozar do bem, permite que o proprietário, a exemplo, quando existe contrato de locação de bem imóvel, onde conseqüentemente receberá os aluguéis, assim, estará o proprietário fruindo da coisa através da percepção de frutos civis diante do rendimento (SCAVONE JÚNIOR, 2020).

<sup>4</sup> 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, 2002).

Para Nader (2016, p. 98) o “direito de gozar confere ao proprietário o poder de perceber os frutos que a coisa produz. Ao valer-se de tal faculdade, o dono deve estar na posse da coisa.”

Segundo o entendimento de Valente (2017, p. 382) o atributo do direito de gozar sobre a propriedade:

[...] consiste na exploração econômica da coisa, mediante a extração de frutos (há renovação constante à medida que são retirados) e produtos (vão se exaurindo quando extraídos, sem possibilidade de renovação. Também inserido a este atributo o direito dos proprietários às pertenças.

Quanto ao direito de gozo da coisa, Rizzardo (2016, p. 237) ressalta a importância do artigo 1.232 do Código Civil de 2002<sup>5</sup>, considerando a disposição quanto aos frutos e produtos da coisa, “[...] pertence eles, ainda quando separados, ao proprietário do bem, salvo se, por motivo jurídico especial, houverem de caber a outrem.” Para Diniz (2012, p. 110) frutos “são utilidades que a coisa periodicamente produz, cuja percepção se dá sem detrimento de sua substância”. Por sua vez, produtos “são extraídos da substância de outro bem, daí por que implicam redução ou deterioração deste” (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020, p. 127).

O atributo de gozar da coisa, entende-se como o poder de perceber os frutos e produtos do bem, para que lhe seja aproveitado o aspecto econômico.

### 2.1.3 Dispor

Dispor da propriedade significa a faculdade que o proprietário tem de dispor da coisa, que envolve atos de vender, de doar, de hipotecar, realizar alienação fiduciária, etc. Tal atributo consiste na vontade do proprietário de transferir a coisa, gravá-la de ônus ou colocá-la à disposição de terceiros (DINIZ, 2020).

Nader (2014, p. 131) ensina que o atributo de dispor da coisa “consiste na capacidade de o proprietário se desfazer do objeto, seja consumindo-o, alienando-o ou dando-lhe qualquer destinação, atendidos os requisitos de lei.”

Explica Gonçalves que o atributo de dispor da coisa:

[...] consiste no poder de transferir a coisa, de gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título. Não significa, todavia, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve

<sup>5</sup> Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem (BRASIL, 2002).

ser condicionado ao bem estar-social. Nem sempre, é lícito *ao dominus* destruir a coisa que lhe pertence, mas somente quando não caracterizar um ato antissocial.

O atributo de dispor da coisa é um dos mais importantes atributos, pois o proprietário poderá obter proveitos econômicos sobre o bem, podendo-o alienar, desfrutar, ou até submetê-lo à disposição de terceiros. Assegurado ao proprietário do bem imóvel, além da possibilidade de alienar a coisa, modificá-la, tirar proveitos dos frutos, poderá gravar sobre a coisa o ônus de penhor, usufruto, hipoteca (RIZZARDO, 2016).

#### 2.1.4 Reaver

O direito de reaver ou buscar a coisa é outro atributo da propriedade. Nele o proprietário poderá reaver a coisa daquele que injustamente a possua ou detenha, conhecido também como direito de sequela. “É a faculdade concedida ao titular do direito real de perseguir a coisa nas mãos de quem quer que a detenha, de apreendê-la para sobre a mesma exercer o seu direito real” (SCAVONE JÚNIOR, 2020, p. 7).

Assim, o atributo da propriedade de reaver é o direito de reivindicar a coisa de quem de forma injusta a possua ou detenha, tendo como consequência o direito de sequela, sendo umas das características do direito real (GONÇALVES, 2018).

Valente (2017, p. 382) aduz que o direito de reaver “é o elemento externo da propriedade por representar a faculdade de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre a coisa.”

Reaver a coisa é consequência das faculdades daquele que tem o exercício da propriedade. Lôbo (2019, p. 99) ensina que na faculdade de reaver a coisa o “exercício é dirigido a quem possua ou detenha a coisa injustamente, ou seja, sem estar tutelado juridicamente.”

## 2.2 CARACTERÍSTICAS

Nesta seção será abordado as principais características que se relacionam com o instituto da propriedade, como o caráter absoluto, exclusivo, perpétuo e elástico (MATHIAS, 2005).

### 2.2.1 Caráter Absoluto

O direito de propriedade possui caráter absoluto, não apenas pelo direito do proprietário possuir os poderes ilimitados sobre o bem, mas porque esse direito é válido perante toda a coletividade, podendo se opor a qualquer indivíduo.

Reconhecimento da propriedade como um direito absoluto quando o titular possui o mais amplo poder jurídico sobre o seu bem, podendo o dono desfrutar daquilo que é seu como bem entender, o que caracteriza a propriedade sendo o mais completo dos direitos reais (SCAVONE JÚNIOR, 2020).

Para Tartuce (2015), o caráter absoluto da propriedade é a regra, diante do caráter *erga omnes*, ou seja, contra todos, o que faz dela um direito absoluto. Poderá o proprietário utilizar a coisa da maneira que deseja, contudo, deve-se atentar de que existem limitações na forma de utilização da coisa, não podendo ser contrário ao interesse da coletividade, o proprietário deve levar em consideração a função social, dando destinação econômica e social, além do aspecto socioambiental previsto no art. 1.228, §1º, do Código Civil de 2002.<sup>6</sup>

Outrossim, Gonçalves (2017, p. 256) reconhece a propriedade como direito fundamental e seu absolutismo como regra, contudo tal condição ilimitada poderá ocorrer limitações ou restrições, quando:

Encontrando-se em mãos do proprietário todas as faculdades inerentes ao domínio, o seu direito se diz absoluto ou pleno no sentido de poder usar, gozar e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver, podendo dela exigir todas as utilidades que esteja apta a oferecer, sujeito apenas a determinadas limitações impostas no interesse público.

Diante disso, reconhecido a existência do caráter absolutista da propriedade, de modo que o indivíduo possui um direito absoluto que pode ser oposto perante toda a coletividade caso o seu direito de propriedade seja violado.

### 2.2.2 Caráter Exclusivo

A propriedade será considerada um direito real com característica de caráter exclusivo, sendo que um bem pertencerá a um determinado proprietário, de modo que, apenas este será o titular, devendo desconsiderar qualquer outro indivíduo como proprietário. Essa

<sup>6</sup> A função social da propriedade será abordada na próxima seção.

característica que justifica a propriedade plena e exclusiva é presumida, cabendo a qualquer interessado prova em contrário, conforme aduz o artigo 1.231, do Código Civil de 2002<sup>7</sup> (TARTUCE, 2020).

Para demonstrar essa característica de exclusividade da propriedade, Farias e Rosenvald (2017, p. 301) sustentam que “[...] não pode haver mais de um domínio sobre o mesmo bem. Só uma pessoa pode usar, fruir e dispor o objeto, na medida em que o domínio é uno e indivisível.”

Do mesmo modo, o caráter exclusivo da propriedade significa que o mesmo bem não pode pertencer de forma exclusiva e simultânea a dois ou mais indivíduos. O proprietário que tem o direito sobre determinado bem elimina o direito de outro sobre esse mesmo bem, ou seja, o poder do titular afasta qualquer pretensão de um outro se apropriar ou utilizar-se da coisa. Ressalta-se que tal entendimento não se aplica ao condomínio, quando cada condômino é proprietário, porém da sua cota parte (GONÇALVES, 2018).

De acordo com Tartuce (2015, p. 895), a característica do direito exclusivo da propriedade se perfaz de forma que “[...] determinada coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa, salvo nos casos de condomínio ou copropriedade, hipótese que também não se retira o seu caráter de exclusividade.”

O caráter exclusivo trata do poder dominial que determinado indivíduo possui em relação ao bem, que por consequência, tal exclusividade elimina qualquer chance de outro exercer o poder inerente ao domínio desse mesmo bem. Ressalta-se que no caso de condomínio não há violação do caráter exclusivo, pois os condôminos, de forma conjunta, são os titulares do direito sobre o mesmo bem, ainda que a divisão da propriedade em decorrência do condomínio seja abstrata, porque existe uma cota ideal do bem para cada condômino (DINIZ, 2020).

### **2.2.3 Caráter Perpétuo**

Uma das características da propriedade é o caráter perpétuo, ou seja, um direito que só se extingue quando pela vontade do proprietário ou por força de imposição legal. Assim, o titular do direito de propriedade apenas teria esse direito desconstituído em caso de uma situação que gerasse benefício a outrem, o que seria entendido como ato de aquisição (SCAVONE JÚNIOR, 2016).

<sup>7</sup> Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário (BRASIL, 2002).

Para Tartuce (2017, p. 92), o “direito de propriedade permanece independente do seu exercício, enquanto não houver causa modificativa ou extintiva, sejam elas de origem legal ou convencional. [...] A propriedade, regra geral, não pode ser extinta pelo não uso [...].”

Dessa maneira, facilmente se sustenta a concepção civilista que afirma que a propriedade não se perde pelo tempo, independente dos poderes inerentes exercidos pelo titular. Contudo, haverá a perda somente pela iniciativa do proprietário, ou por força de dispositivo legal, a exemplo, da usucapião, perecimento da coisa e desapropriação (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

No mesmo entendimento, Mello (2017, p. 145) menciona que a “propriedade é perpétua, uma vez que não se extingue pelo não uso da coisa, com duração ilimitada. Esta é regra geral.”

Compreende-se que, em regra, o direito de propriedade se perpetua até que o titular mantenha esse interesse, ou que estabeleça determinada condição ou termo que a torne resolúvel<sup>8</sup>, dessa forma vislumbra a característica da perpetuidade (COELHO, 2012).

No ordenamento jurídico brasileiro, em regra, a propriedade tem caráter perpétuo, e sua duração não se perde no tempo. Porém, em determinadas situações, por imposição legal ou por convenção, a propriedade deixa de ser perpétua o que torna a propriedade resolúvel, mas que extinta diante do cumprimento da condição ou termo nos moldes do artigo 1.359, do Código Civil de 2002<sup>9</sup>, possibilitando ao proprietário a retomada da coisa daquele que a possua ou detenha (LÔBO, 2019).

#### **2.2.4 Caráter Elástico**

A característica da elasticidade em relação a propriedade permite que o proprietário possa estender e diminuir os poderes dominiais, ou seja, poderá tornar a propriedade plena<sup>10</sup> ou limitada<sup>11</sup>, conforme bem entender (MELLO, 2017).

<sup>8</sup> “Propriedade resolúvel constitui aquela que pode ser extinta quer pelo advento de condição (evento futuro e incerto) ou pelo termo (evento futuro e certo), quer pela superveniência de uma causa capaz de destruir a relação jurídica.” (TARTUCE, 2020, p. 185).

<sup>9</sup> Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha (BRASIL, 2002).

<sup>10</sup> “A propriedade será plena, quando todos os seus elementos constitutivos se acham reunidos na pessoa do proprietário, ou seja, quando seu titular pode usar, gozar e dispor do bem de modo absoluto, exclusivo e perpétuo, bem como reivindicá-lo de quem, injustamente, o detenha.” (DINIZ, 2020, p. 143).

<sup>11</sup> “Quando, por outro lado, o proprietário transfere a outrem algum dos poderes do domínio, o que faz nascer para este um direito real sobre a coisa alheia, diz-se que a propriedade é limitada.” (DONIZETE; QUINTELLA, 2020, p. 747).

Assim, sobre a compreensão da elasticidade, Farias e Resenvald (2017, p. 304) explicam:

Vale dizer, sendo o imóvel dado em usufruto, a propriedade se mantém intocada, sem qualquer restrição de titularidade formal. Porém, o domínio se fragiliza, eis que o usufrutuário temporariamente recebe as faculdades de usar e fruir a coisa, subordinando o bem ao seu senhorio, Já o proprietário se converte em nu-proprietário, pois está despido de parte dos poderes dominais.

Para Pamplona Filho e Gagliano (2019, p. 168), o caráter elástico se caracteriza quando “[...] certos poderes ou faculdades que lhe são inerentes poderão ser destacados, para que sejam formados outros direitos, sem que implique sua destruição.”

Portanto, sobre a propriedade poderá incidir a diminuição ou acréscimos de alguns dos atributos da propriedade, como a faculdade de usar, gozar ou dispor, o que permite a elasticidade do domínio da propriedade no seu exercício (DINIZ, 2020).

### 2.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O proprietário quanto a utilização do bem imóvel, deverá respeitar a função social da propriedade, princípio que será estudado nesta seção, que atribui a propriedade o exercício sobre o bem levando em consideração as finalidades econômicas e sociais, além da preservação das questões ambientais, respeitando as limitações e restrições legais conforme previsto no parágrafo primeiro do artigo 1.228 do Código Civil de 2002.<sup>12</sup> A função social da propriedade busca quanto ao direito de propriedade o equilíbrio em satisfazer os interesses particulares, e atender a função social, em detrimento do interesse público (DINIZ, 2020).

Mello (2017, p. 147) considera que os institutos jurídicos que tratam da propriedade devem dar importância a função social, pois existem exceções ao direito absoluto de propriedade, devendo respeitar os limites delineados pelo ordenamento jurídico:

Daí que a propriedade encontra-se subordinada a sua função social. Isto significa dizer que a propriedade não pode atender apenas aos interesses individualistas, senão deve ser inserida em uma nova dimensionalidade ética que perpassa, e adorna com novas cores as relações interpretadas, com vistas a atender também ao interesse da coletividade.

<sup>12</sup> 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, 2002).

Logo, se percebe que a propriedade está interligada com função social, ou seja, está em consonância com os seus atributos principalmente em relação caráter econômico e social sobre a propriedade, não atendendo apenas a vontade do indivíduo.

Outrossim, ressalta-se que a propriedade tem garantia constitucional, prevista no inciso XXII do artigo 5º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, versando que todos têm o direito à propriedade, assim como no inciso XXIII que a propriedade deverá atender a função social da propriedade, o que torna esse princípio consagrado no ordenamento jurídico brasileiro (BRASIL, 1988).<sup>13</sup>

Percebe-se que o Código Civil de 2002 quando trata da propriedade, buscou-se consonância com a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, onde em termos conceituais, destaca que o direito de propriedade representa o direito real de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites da sua função social (PAMPLONA FILHO; GAGLIANO, 2019).

Venosa (2020, p. 1.062) destaca outros importantes dispositivos constitucionais que versam sobre a função social da propriedade, assim dispõe:

O art. 170 da Carta, ao tratar da ordem econômica, dando valor ao trabalho e à livre iniciativa, conforme os ditames da justiça social, garante o princípio da “função social da propriedade” (inciso III), após referir-se ao princípio da propriedade privada em si mesma (inciso II). Ao tratar da política urbana, o legislador constitucional destaca que “a propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (art.182,§ 1º). Ao cuidar da política agrícola e fundiária encontra respaldo no art. 186 da Constituição.

Para Farias e Rosenvald (2017, p. 351) a “ideia central é proteger os direitos individuais das propriedades e propiciar o direito social fundamental às propriedades.” Outrossim, Scavone Júnior (2016, p. 13) entende que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 ressalta o respeito a ordem econômica, de modo que o direito de propriedade seja praticado nos limites do interesse social e econômico, e menciona o seguinte exemplo:

Em outras palavras, aquele que reside em imóvel residencial está atribuindo ao bem o seu destino e, nessa medida, está cumprindo a função social da propriedade. Da mesma forma, aquele que tem uma fazenda produtiva respeita a função social de sua propriedade. Não respeita, de outro lado, aquele que mantém seu imóvel fechado ou que conserva a terra improdutiva.

<sup>13</sup> Art. 5º. [...] XXIII – a propriedade atenderá a sua função social (BRASIL, 1988).

Mello (2017, p. 151) ressalta a importância da função social da propriedade como direito constitucional quando aduz que:

O direito de propriedade, quer como direitos fundamentais, quer como direito patrimonial deve ser visto a partir de sua funcionalidade. Melhor dizendo, a função social da propriedade deve colorir e integrar o conteúdo do direito de propriedade, com vistas a promover a dignidade da pessoa humana, com finalidade de assegurar a todos uma exigência digna.

Quando se trata da função social da propriedade, o proprietário do bem deve seguir o preceito de ordem social, sendo que a utilização da coisa obedecerá a sua específica finalidade, caso contrário, o exercício além da sua destinação natural e em prejuízo de terceiros, representa um ilícito (NADER, 2016).

Se determinado bem não cumpre com a função social, poderá o Estado realizar intervenções, admitindo até mesmo que seja realizada desapropriação de imóvel rural caso não cumpra a função social, para fins da reforma agrária, devendo haver indenização (DONIZETTI; QUINTELLA, 2016).

Venosa (2019, p. 177), a respeito da função social da propriedade, destaca que:

[...] a questão da propriedade imóvel, a moradia e o uso adequado da terra passam a ser a grande, senão a maior questão do século XX, agravada nesse início de século XXI pelo crescimento populacional e empobrecimento geral das nações. Este novo século terá sem dúvida, como desafio devidamente a utilização social da propriedade.

Desse modo, em relação a função social da propriedade, compreende-se, que cabe ao titular do direito de propriedade exercê-lo em consonância com as previsões legais, tanto as normas constitucionais quanto leis infraconstitucionais, especificamente na utilização da propriedade para fins econômicos e sociais a fim de evitar o descumprimento da função social, sendo que ausente tais destinações, não terá a proteção legal.

## 2.4 AQUISIÇÃO E PERDA DA PROPRIEDADE IMÓVEL

A aquisição da propriedade é relevante quando se trata do direito das coisas. Em decorrência da sua complexidade, a aquisição de propriedade imóvel envolve diversos elementos, que quando atendidos levam a condução de um novo titular do domínio. Quanto á origem, existem duas formas de aquisição da propriedade, sendo, a originária e a derivada. Na aquisição originária inexistente qualquer relação com o passado, ou seja, não se vislumbra qualquer relação jurídica entre o adquirente e o antecessor titular da propriedade, não ocorrendo

a transmissão do bem entre os sujeitos, logo o adquirente tem a coisa como sua, exercendo o domínio, mas sem qualquer transmissão por parte de outra pessoa (RIZZARDO, 2016).

Já, a forma derivada, se dá pela transmissão da propriedade, vinculado a existência de vínculo entre dois indivíduos, o antigo e o novo titular do domínio. Ocorrerá, quando a propriedade do bem é transmitida para um novo titular (*inter vivos*) em decorrência de um ato entre pessoas vivas, como a celebração de um contrato, ou decorrente do direito sucessório (causa mortis), sendo transferido de titular para outro através da tradição ou transmissão imobiliária (RIZZARDO, 2016).

As formas de aquisição originária da propriedade de bem imóvel, conforme ordenamento jurídico brasileiro são a usucapião e a acessão. E, as formas de aquisição derivada, a sucessão hereditária e o registro público do título aquisitivo (LÔBO, 2019).

A usucapião como forma originária de aquisição de propriedade imóvel no ordenamento jurídico brasileiro é definida por Pereira (2019, p. 114):

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo discurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais, simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.

A doutrina dominante reconhece a existência de três tipos de usucapião, sendo elas, a extraordinária, ordinária e a especial. Considerada a usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil de 2002<sup>14</sup>, aquela que necessita do requisito do tempo maior de posse, de 15 ou 10 anos, e de forma contínua, não levando em conta a existência de boa-fé. Caracteriza-se a modalidade da usucapião ordinária, disciplinada no art. 1.242 do Código Civil de 2002<sup>15</sup>, aquela em que a posse se sustenta na existência de um justo título (escritura de posse, contrato, recibos) e da existência de boa-fé, além das exigências de posse continuada e do tempo exigido que é 10 ou 5 anos (LÔBO, 2019).

<sup>14</sup> Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, 2002).

<sup>15</sup> Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico (BRASIL, 2002).

Já a usucapião especial ou constitucional<sup>16</sup>, e a familiar<sup>17</sup>, se caracterizam sendo aquelas que abarcam situações específicas, diversas das modalidades anteriores, o que as diferenciam é o fim legal determinado a qual se enquadram. As modalidades de usucapião existentes no ordenamento jurídico exigem o tempo de posse entre dois a quinze anos, podendo utilizar o tempo de posse do antecessor<sup>18</sup> e aquele no curso do pedido do reconhecimento do domínio (SCAVONE JÚNIOR, 2020).

Dada importância ao trabalhador rural, aquele torna a sua terra produtiva e nela estabelece a sua moradia ou da sua família, terá direito a usucapir o seu imóvel rural caso atendidos os requisitos do artigo 1.239 do Código de 2002<sup>19</sup> de modo que configurará a espécie de usucapião especial rural (DINIZ, 2020).

A aquisição por acessão de bem imóvel é compreendida como a forma originária ocasionada pelo aumento da coisa objeto de propriedade. Se dá, quando ocorre alteração quantitativa ou qualitativa da coisa, o qual ocasiona o acréscimo de volume ou do valor da propriedade, devido às causas naturais ou pela atividade humana (VENOSA, 2019). O ordenamento jurídico regulamentou a acessão no artigo 1.248 do Código Civil 2002<sup>20</sup> prevendo as cinco espécies: formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo e construções e plantações em terreno alheio (BRASIL, 2002).

A acessão por formação de ilhas ocorrerá com o surgimento de pedaço de terra em rio não navegável, por força natural, onde será o proprietário o beneficiário, conforme as regras previstas no artigo 1.249, inciso I a III, do Código Civil de 2002<sup>21</sup>. Caso o rio seja navegável, o pedaço de terra pertencerá a pessoa jurídica de direito público (VALENTE, 2017).

<sup>16</sup> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para a sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 1988).

<sup>17</sup> Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2002).

<sup>18</sup> Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo de posse exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé (BRASIL, 2002).

<sup>19</sup> Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 2002).

<sup>20</sup> Art. 1.248. A acessão pode dar-se: I – por formação de ilhas; II – por aluvião; III – por avulsão; IV – por abandono de álveo; V – por plantações ou construções (BRASIL, 2002).

<sup>21</sup> Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiras, observadas as regras seguintes: I – as que formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevivendo aos terrenos ribeirinhos fronteiras de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais; II – as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiras desse mesmo lado; III – as que se formarem

A aluvião são quantidades consideráveis de depósitos e aterros naturais que ocasiona o acréscimo de terras ao longo do curso de uma corrente de água. Esse acréscimo de terra pertencerá ao titular da propriedade que teve o acréscimo de terra acumulado. Se o acúmulo de terras ocorrer entre duas propriedades, a aluvião será dividida até a confrontação de um terreno com o outro (GUILHERME, 2019). Para ocorrer a acessão por aluvião, os acréscimos trazidos pelas águas devem realizar-se de forma paulatina, lenta, sucessiva e imperceptível, de acordo como o art. 1.250 do Código Civil de 2002<sup>22</sup> (BRASIL, 2002).

A avulsão, se dá, em decorrência da força violenta da natureza, quando determinada parte de terra se separa de um imóvel e acrescido a outro. Ocorrendo tal situação, o proprietário beneficiário do acréscimo de terra, deverá indenizar o outro, caso haja reclamação dentro do prazo decadencial de um ano, conforme previsto no artigo 1.251, do Código Civil de 2002<sup>23</sup> (AZEVEDO, 2019).

O álveo abandonado, previsto no artigo 1.252 do Código Civil de 2002<sup>24</sup>, ocorrerá quando determinado curso de água sofre um desvio natural, sendo que os leitos por onde as águas percorriam, seguem por outro curso de água chamado de novo álveo. Com o desvio natural que forma um novo álveo, o proprietário das terras onde o curso de água se desviou, mesmo prejudicado não poderá ser indenizado (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020).

Por fim, a acessão por construções e plantações são aquelas derivadas da atividade humana, sendo consideradas como acessórios do solo. Logo, existe a previsão legal contida no artigo 1.253 do Código Civil de 2002<sup>25</sup>, onde presume-se que a construção e a plantação pertencem ao proprietário do terreno, cabendo ao interessado prejudicado prova em contrário e o alcance pela indenização, a fim de inibir o enriquecimento ilícito (VENOSA, 2020).

Nos termos dos artigos 1.245 a 1.247 do Código Civil de 2002<sup>26</sup> é tratado do registro de título como forma derivada de aquisição da propriedade imóvel. A aquisição pelo registro

pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

<sup>22</sup> Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização (BRASIL, 2002).

<sup>23</sup> Art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado (BRASIL, 2002).

<sup>24</sup> Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo (BRASIL, 2002).

<sup>25</sup> Art. 1.253. Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário (BRASIL, 2002).

<sup>26</sup> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o

do título resulta da transferência da propriedade, por ato entre vivos, através do registro do respectivo título translativo no Cartório de Registro Imobiliário. Tem-se que a celebração dos negócios jurídicos (compra e venda, permuta, doação, dação em pagamento, etc.), por si só, não garantem a transferência da propriedade imóvel, pois para constituição de novo proprietário registral é indispensável que o acordo de vontades entre o adquirente e transmitente prossiga com o registro do título translativo no cartório imobiliário conforme preconiza o artigo 1.227 do Código Civil de 2002<sup>27</sup> (DINIZ, 2020).

Já o modo de aquisição derivada por ato *causa mortis* se dá pela sucessão hereditária como explica Tepedino (2020, p. 110) “a transferência *causa mortis* se dá pela sucessão, considerando a ficção jurídica de que os bens do morto são transmitidos, imediatamente, para seus herdeiros (*droit de saisine*<sup>28</sup>), ficção essa que tem o objetivo de não deixar o acervo de bens sem dono.”

Demonstrados os modos de aquisição da propriedade imóvel, aborda-se sobre a perda da propriedade imóvel elencadas no artigo 1.275 em seus incisos, do Código Civil de 2002<sup>29</sup> (BRASIL, 2002).

A perda da propriedade imóvel por alienação ocorrerá quando da transmissão do direito de propriedade do bem de um titular para outro, através de contratos de compra e venda, de permuta ou troca e no de doação. Diante desses casos, a celebração de contrato tem o efeito obrigacional entre as partes, devendo haver o registro no Cartório de Registro Imobiliário (TARTUCE, 2020).

A renúncia será realizada de forma unilateral por parte do proprietário, o qual expressamente formaliza a declaração e explica a causa para dispor do seu direito de propriedade. Diante dos casos de alienação e renúncia, o resultado da perda da propriedade

respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo. Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente (BRASIL, 2002).

<sup>27</sup> Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código (BRASIL, 2002).

<sup>28</sup> “No momento da morte, a transmissão do patrimônio do falecido opera imediatamente em favor dos seus herdeiros. É o que determina o artigo 1.784 do Código Civil: “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros”. Como já adiantou, o direito brasileiro acolhe, assim, o chamado *droit se saisine*, expresso na fórmula *le mort saisit le vif* e desenvolvido pelo direito costumeiro francês para evitar a prática que se tornaram comum na Idade Média de exigir dos herdeiros de servo falecido um pagamento ao senhor para que, só então, este último autorizasse a imissão de herdeiros na posse dos bens do sucedido, Esse imediatismo na transmissão dos bens impede que o patrimônio permaneça por qualquer instante sem titular, o que serve a evitar abusos e conflitos decorrentes do esbulho de heranças abertas.” (SCHREIBER, 2020, p. 1.012).

<sup>29</sup> Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I – por alienação; II – pela renúncia; III – por abandono; IV – por perecimento da coisa; V – por desapropriação (BRASIL, 2002).

somente terá efeito quando realizado o registro do título transmissivo ou do ato de renúncia no Registro de Imóveis (VALENTE, 2017). A condição do registro do título no caso de alienação e renúncia é uma exigência para eficácia da perda de propriedade, encontra amparo no parágrafo único, do artigo 1.275 do Código Civil de 2002<sup>30</sup> (BRASIL, 2002).

O abandono como causa de perda da propriedade é configurado quando o particular se desfaz da coisa, ainda que de forma involuntária, o qual não ocorrerá da sua vontade a transmissão para outro titular, e sim pelo resultado do abandono material. Quando do abandono da propriedade por parte do titular, o imóvel poderá ter a sua posse exercida por terceiro ou ser objeto de arrecadação do Estado (LÔBO, 2020).

O perecimento da coisa é uma forma involuntária de perda da propriedade, ou seja, independe da vontade do proprietário. Ocorre quando o proprietário deixa o imóvel perecer, onde a construção sobre a coisa se deteriora, se encontra em ruínas ou necessita de demolição (SCAVONE JÚNIOR, 2020).

A desapropriação ocorre quando o Poder Público por razões de finalidade pública ou de interesse social, se faz necessário adquirir determinado bem, até mesmo de um particular, mediante prévia e justa indenização, conforme preconizado no artigo 5º, inciso XXIV da Constituição da República Federativa de 1988<sup>31</sup>. Não cabe ao proprietário a vontade ou decisão de aceitar a desapropriação, não podendo se opor da manifestação imposta pela Administração, cabendo apenas ao particular exercer o seu direito perante o Judiciário quanto a discussão do valor indenizatório, caso discorde com o valor determinado pelo Poder Público (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020).

<sup>30</sup> Art. 1.275. [...] Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

<sup>31</sup> Art. 5º. [...] XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição (BRASIL, 1988).

### 3 O CONDOMÍNIO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Neste presente capítulo será apresentado o conceito de condomínio, considerando as modalidades de condomínios de acordo com o Código Civil de 2002, que são o condomínio voluntário, condomínio necessário, condomínio edilício, condomínio de lotes e condomínio em multipropriedade.

#### 3.1 CONCEITO DE CONDOMÍNIO

Quando o direito de propriedade pertencer a diversos sujeitos ao mesmo tempo, esse estado de comunhão sobre a coisa configura o condomínio. Cada condômino é proprietário da coisa toda, possuindo os mesmos direitos que os demais condôminos, pois pactuam a mesma destinação econômica ao bem, que em relação a terceiros abrangerá a totalidade dos poderes do domínio, inclusive poderá reivindicar a totalidade do bem, não ficando restrito apenas a sua parte (DINIZ, 2020).

Sobre o conceito de condomínio, Valente (2017, p. 410) ensina:

A propriedade, em regra, é disponibilizada a uma determinada pessoa, chamada de proprietário. Entrementes, pode ocorrer de mais de uma pessoa ser titular do mesmo direito de propriedade, situação em que o Código Civil estabelece o instituto do condomínio, dividindo-se em condomínio voluntário, necessário e edilício.

O condomínio é a espécie de comunhão típica do direito das coisas. Para que tenha existência do condomínio, obrigatoriamente terá de ser a coisa o objeto do direito, sendo outro, a comunhão será de outra natureza e não tratará de condomínio (VENOSA, 2018).

Mello (2017, p. 319) traduz a relação propriedade e condomínio, sustentando que “[...] em regra, a coisa pertence a uma só pessoa, mas o condomínio é uma exceção ao princípio fundamental da propriedade e ao princípio da exclusividade.” Na mesma linha, Pereira (2017, p. 174) ensina que dá-se “condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes.”

Entende-se que quando sobre o direito de propriedade possuir mais de um titular, se estará diante do instituto do condomínio ou copropriedade, ambos são sinônimos (DONIZETTI; QUINTELLA, 2016).

Para Tartuce (2019, p. 180), haverá “a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem a propriedade sobre determinado bem, seja ele móvel ou imóvel.”

Logo, no estado de condomínio, diversos são os indivíduos perante o direito de propriedade que é uno, estes possuem entre si poderes sobre os atributos da propriedade naquele

mesmo instante, mas cada um respeitando a sua cota parte. Segundo Fiuza (2016, p. 599), se terá o instituto do condomínio:

[...] quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das suas partes. Em outras palavras, todos os condôminos têm igualmente a propriedade da coisa por inteiro, sendo assegurada a cada um deles uma cota ou fração ideal. Diz-se também comunhão ou copropriedade.

Quando se trata de condomínio, parte da doutrina, com o respaldo no Código Civil de 2002, entende que existem três modalidades de condomínio: 1) condomínio geral, podendo ser voluntário e necessário. 2) condomínio edilício, incluído o condomínio de lotes. 3) condomínio em multipropriedade (SCAVONE JÚNIOR 2020).

Na legislação civilista, o condomínio em lotes foi incluído pela Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, o qual inseriu essa espécie através do artigo 1.358-A ao capítulo que trata do condomínio edilício. Com o advento da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, foi introduzido o condomínio em multipropriedade, regulamentado nos artigos 1.358-B a 1.358-U.

Dois ou mais proprietários não poderão ao mesmo tempo ter o domínio sobre a coisa diante da característica exclusiva do direito de propriedade já mencionado no capítulo anterior. Conforme destaca Farias e Rosenvald (2017, p. 668) sobre a exclusividade da propriedade se entende que: “[...] é um princípio que se dirige ao domínio, pois não pode haver mais de um domínio sobre o mesmo bem. Só uma pessoa pode usar, fruir e dispor do objeto, na medida em que o domínio é uno e indivisível.”

Contudo, quando se trata de condomínio, o princípio da exclusividade não é suprimido, ocorrerá que todos os proprietários mesmo que cada um possua sua cota parte sobre a propriedade, em relação ao domínio, não haverá qualquer divisão (PEREIRA, 2019).

A palavra condomínio “expressa aa comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens” (RIZZARDO, 2019, p. 3). Dessa forma, o instituto do condomínio será toda situação de propriedade que haja mais de um proprietário em exercício simultaneamente dos atributos da propriedade sobre o mesmo bem.

## 3.2 ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO

### 3.2.1 Condomínio Voluntário ou Convencional

O condomínio voluntário ou convencional resultará do acordo de vontade dos sujeitos, surgindo de um negócio jurídico onde duas ou mais pessoas adquirem ou instituem

como bem comum. Cada condômino terá a sua quota parte, porém o bem pertencerá a todos, não existindo qualquer exclusividade por parte de apenas um condômino (DINIZ, 2020).

Donizetti e Quintela (2016, p. 824) ensinam que o “condomínio voluntário pode ser instituído por contrato, caso em que se diz convencional, ou por negócio unilateral, como o testamento e a doação, caso em que se diz imposto.”

O condomínio voluntário, também conhecido como convencional, surgiu da vontade dos interessados, através de contrato ou convenção. A exemplo, quando dois ou mais sujeitos decidem pela aquisição de bem, ambos serão os proprietários da coisa indivisível, ao mesmo tempo (AZEVEDO, 2019). O condomínio voluntário ou convencional existirá quando criado por acordo de vontade das partes, quando se realiza um negócio jurídico como a compra e venda de um imóvel em sociedade (CASSETTARI, 2018).

Na mesma linha, Farias e Rosenvald (2017, p. 671) pontuam que caracteriza o condomínio voluntário quando a “comunhão deriva do negócio jurídico, tal como na aquisição, doação ou destinação em comum de bem para que duas ou mais pessoas possam usá-lo e usufruí-lo.”

Assim, tem-se que o condomínio voluntário ou convencional é aquele que surgiu do acordo de vontade dos condôminos. Da celebração desse negócio jurídico por dois ou mais indivíduos, surgiu o direito do uso e gozo do bem em comum (DINIZ, 2012, p. 226).

Para Venosa (2018, p. 371), o condomínio será voluntário quando:

[...] duas ou mais pessoas adquirem um mesmo bem. Trata-se da hipótese mais correntia. No entanto, há fenômenos jurídicos e naturais que estabelecem condomínio sem ou contra a vontade dos sujeitos: o recebimento da coisa indivisa por vários herdeiros, a comistão e confusão, os muros, cercas e valas comuns etc. Desse modo, distinguimos o condomínio voluntário daqueles que têm origem forçada, necessária ou eventual.

Quando não há disposição referente a parte ideal para cada condômino, em regra, presume-se que as partes sejam iguais entre os condôminos, conforme previsto no parágrafo único do artigo 1.315 do Código Civil de 2002<sup>32</sup> (BRASIL, 2002).

Tem-se que o condomínio voluntário poderá surgir por *ato inter vivos*, quando quatro indivíduos resolvem adquirir um imóvel. Também poderá ocorrer em decorrência de *ato causa mortis*, quando o genitor deixa como herança um terreno para seus três filhos, sem que optem pela partilha (MELO, 2017, p. 321).

<sup>32</sup> Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideias dos condôminos (BRASIL, 2002)

Desse modo, existirá condomínio voluntário ou convencional quando duas ou mais pessoas manifestarem vontade de obterem para si o mesmo bem em estado de comunhão, tendo esse regime de condomínio originado da convenção das partes, sendo que cada um dos condôminos poderá exercer os direitos da indivisão sobre o bem, permitindo reivindicar e defender a sua posse perante terceiro, alienar ou gravá-la sua cota parte, nos moldes do artigo 1.314 do Código Civil de 2002<sup>33</sup> (RIZZARDO, 2019).

O condomínio voluntário poderá ser *pro indiviso* quando perdurar de fato e de direito. A exemplo da existência de uma casa pertencente a diversos proprietários, logo não existe a possibilidade de divisão fisicamente do bem. E, condomínio *pro diviso*, quando da existência de direito e não de fato, quando cada condômino já está inserido em determinada parte do bem. Tendo como exemplo, quando em determinado lote, os condôminos estabelecem mediante acordo entre si, a área de cada um de forma individualizada (CASSETTARI, 2018).

Assim, o condomínio será indivisível, *pro indiviso*, quando de fato e de direito, o bem permanecerá indivisível em relação aos condôminos, situação que estes não localizam sua determinada parte (FARIAS; ROSENVALD, 2017). Já, no condomínio *pro diviso*, haverá comunhão de direito e não de fato, pois embora a propriedade seja comum, cada condômino tem localizada sua área certa e determinada da posse (MATHIAS, 2005).

### 3.2.2 Condomínio Necessário ou Legal

Quando o instituto do condomínio não advém de um acordo de vontades das partes, mas sim, por força legal, estar-se-á diante do condomínio necessário. Surge de situações correlacionadas ao direito de vizinhança<sup>34</sup>, tratando acerca de paredes, cercas, as valas e os muros divisórios (AZEVEDO, 2019).

Na mesma esteira, Mathias (2005, p. 111) ensina que o condomínio necessário ou legal “decorre da necessidade de harmonizar as relações de vizinhança e incide sobre obras divisórias das propriedades, como parede-meia, cerca, muro e vala.”

<sup>33</sup> Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la (BRASIL, 2002).

<sup>34</sup> “Nos direitos de vizinhança, a norma jurídica limita a extensão das faculdades de usar e gozar por parte de proprietários e possuidores de prédios vizinhos, impondo-lhes um sacrifício que precisa ser suportado para que a convivência social seja possível e para que a propriedade de cada um seja respeitada. Cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do vizinho. Se assim não fosse, se os proprietários pudessem invocar reciprocamente o seu direito absoluto, na colisão de direitos, todos estariam impossibilitados de exercer suas faculdades, pois as propriedades aniquilar-se-iam” (FARIAS, ROSENVALD, 2017, p. 622).

Para Lôbo (2019, p. 240) é o condomínio que “[...] se constitui por força de lei, em determinadas circunstâncias, que aproveitam as pessoas que a ele ficam vinculados. Esse condomínio é *propter rem* (acompanha a coisa), pois independe da vontade dos que eventualmente se invistam na condição de condôminos.”

O condomínio necessário será aquele onde a sua existência decorrerá de imposição legal. Podendo ser condomínio legal forçado quando é inevitável o estado de indivisão, tais como os muros e cercas; e condomínio legal fortuito, estabelecido quando da abertura da sucessão até a partilha (CASSETTARI, 2018).

Os artigos 1.327 a 1.330 do Código Civil de 2002<sup>35</sup> versam sobre a modalidade do condomínio necessário, desse estado indivisível que regula a meação por paredes, cercas, muros e valas.

Sobre o condomínio forçado ou necessário Farias e Rosenvald (2017, p. 671) destacam que:

A comunhão forçada resulta do inevitável estado de indivisão de certos bens, por imposição da ordem jurídica como cercas e muros. A comunhão fortuita é a que se estabelece entre vários herdeiros, no momento da abertura da sucessão, com encerramento ao final da partilha.

A modalidade do condomínio necessário é aquela estabelecida de forma forçada ou compulsória da divisão da propriedade, tendo por objeto a meação de paredes, cercas, muros e valas, respaldado pelo supracitado artigo 1.327, o qual tem aplicabilidade das normas dos artigos 1.297<sup>36</sup> e 1.298<sup>37</sup>, que disciplina os limites entre prédios e do direito de tapagem, e dos

<sup>35</sup> Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (art. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do. Vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupada (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória. (BRASIL, 2002).

<sup>36</sup> Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas (BRASIL, 2002).

<sup>37</sup> Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro (BRASIL, 2002).

artigos 1.304 a 1.307,<sup>38</sup> tratando do direito de construir, estabelecidos no Código Civil de 2002 (PAMPLONA FILHO; GAGLIANO, 2019).

Para Diniz (2012, p. 226) será definido como condomínio necessário “[...] quando derivar de imposição de ordem jurídica, como consequência inevitável do estado de indivisão da coisa.” Logo, o condomínio necessário é aquele que, a depender da situação específica, torna sua imposição inevitável em decorrência de previsão legal.

### 3.2.3 Condomínio Edifício

A expressão condomínio edifício foi criada por Miguel Reale, que significa dizer condomínio resultante de uma edificação, também chamado de condomínio em edificações e condomínio horizontal. Apesar de ser chamado de condomínio horizontal, ele pode ser horizontal ou vertical. É muito comum a confusão existente entre as expressões condomínio horizontal e vertical. Normalmente, se entende como condomínio vertical os prédios, uma vez que a construção é para cima, ou seja, vertical e condomínio horizontal o conjunto de casas. Os termos dos critérios de distinção é se a parede que separa as unidades for horizontal, então o condomínio é horizontal. Em contrapartida, se a parede for para cima, então a edificação será vertical. Logo, em um prédio, condomínio horizontal, os apartamentos são divididos por andares, ou seja, as paredes que dividem os apartamentos são horizontais. Se o condomínio for de casas, condomínio vertical, elas estão lado a lado, a parede que as separam são verticais (TJDF, 2017).

<sup>38</sup> Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Atualmente o condomínio edilício é regulado nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002 e também pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, naqueles artigos não revogados pelo Código Civil de 2002. Nesse tipo de condomínio haverá a composição de dois tipos de propriedade, sendo autônoma, quando de finalidade exclusiva do proprietário, e comum, quando destinada a utilização conjunta de todos os condôminos (CASSETTARI, 2018).

A natureza do condomínio edilício está atribuída a existência simultânea da propriedade individual com a coletiva, reunindo essas duas situações que, a princípio parecem antagônicas. Nesse tipo de condomínio, estão em convívio o condomínio vertical, junto com a propriedade exclusiva. Desse modo, verifica-se o convívio do coletivo com o individual, de forma una e indivisível (AZEVEDO, 2019).

Scavone Júnior (2016, p. 844) define o condomínio edilício sendo “[...] o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas (apartamentos, escritórios, lojas, casas, garagens etc.).”

Para Fiuza (2016, p. 602), o Código Civil de 2002 utiliza a expressão condomínio edilício, o qual o defini como:

Condomínio por unidades independentes é cotitularidade dominial simultânea, de duas ou mais pessoas sobre o mesmo imóvel, consistente em áreas comuns e em áreas de propriedade individual. O que caracteriza essa modalidade de condomínio é a convivência de propriedade individual com a propriedade coletiva. É condomínio em edifícios de apartamentos, salas, lojas e garagens. Atualmente, ocorre também com muita frequência em loteamentos fechados de casas.

A explicação para natureza jurídica do condomínio edilício, para Guilherme (2019), está relacionada a convivência entre a propriedade privada e a coletiva:

O condomínio edilício pressupõe uma situação jurídica de natureza complexa, em que o titular do direito conjuga em si o exercício da copropriedade sobre as partes comuns e do domínio exclusivo sobre as partes privativas, domínio este exercido nos limites da existência de diversas propriedades confinantes.

Assim, quando estabelecido o condomínio edilício haverá de existir a regulamentação da relação entre os vários proprietários, com a definição de cada unidade autônoma, estabelecendo as áreas privativas e comuns, além do regramento que defina a conduta interna a ser seguida por cada condômino (DINIZ, 2020).

Para Gonçalves (2018, p. 194) o que caracteriza o condomínio edilício é:

[...] a apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideias das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (CC, art. 1331).

Entende-se como sendo propriedade exclusiva aquela que tem como objeto a unidade autônoma como o apartamento, terraço de cobertura, escritório, sala, loja ou sobreloja, podendo o proprietário ceder a sua utilização, assim como gravar de ônus real cada unidade, sem depender da anuência dos demais condôminos. No entanto, a propriedade comum, abarca desde o solo onde será edificado o prédio, suas fundações, telhados, elevadores, escadas, portaria, muros, telefone, o terraço de coberturas (salvo disposição contrária da escritura de constituição de condomínio), ou seja, tudo aquilo tem como destino o uso comum (DINIZ, 2020).

Para a formação desse tipo de condomínio edilício, que trata de edificações, deverá existir um ato de instituição, através de testamento ou ato *inter vivos*, nos moldes do artigo 1.332 do Código Civil de 2002<sup>39</sup>, com criação de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, resultando nas partes comuns e privativas (DE SOUZA; CALGARO, 2019).

Explica Scavone Júnior (2020, p. 886) a respeito da instituição da criação do condomínio em questão:

A instituição do condomínio é o ato que torna jurídico o condomínio edilício, tornando possível regular as relações jurídicas entre os diversos proprietários. De fato, com a instituição, as unidades autônomas são discriminadas, separadas das áreas comuns e privativas, estabelecendo-se, demais disso, as regras de convívio no conjunto de edificações.

Outrossim, se faz necessário ressaltar que não há necessidade de averbação da construção para que configure o instituto do condomínio edilício, pois nos moldes do já mencionado artigo 1.332 do Código Civil de 2002, desde o momento do registro em seu ato que o institui, já nascem as unidades autônomas, de modo que o referido instituto surti no ordenamento jurídico. A exemplo, seria a venda de unidade autônoma na planta, quando é

<sup>39</sup> 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, 2002).

possivelmente registrar tal negócio jurídico, mesmo sem qualquer construção sobre o imóvel (RIZZARDO, 2019).

Outra forma de instituição desse tipo de condomínio é a chamada incorporação imobiliária. Trata-se de um negócio jurídico com o intuito de formação da propriedade horizontal, onde as unidades (apartamentos ou conjuntos) serão vendidas diante do compromisso de o incorporador entregar o empreendimento apto para moradia (GONÇALVES, 2018).

### 3.2.4 Condomínio de Lotes

O condomínio de lotes foi acrescentado pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que trata da Regularização Fundiária de área urbana e rural e outras providências, inserindo o artigo 1.358-A ao Código Civil de 2002, criando tal modalidade que institui lotes ou terrenos aptos à edificação contidos dentro do capítulo do condomínio edilício:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (BRASIL, 2002).

Para Pamplona Filho e Gagliano (2019, p. 472), a novidade da introdução do condomínio de lotes é relevante para ordenamento jurídico:

Vemos com bons olhos o novo regramento, especialmente porque o parágrafo segundo do referido art. 1.358-A projeta sobre si as regras atinentes ao próprio condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística, o que, de certa forma, confere um padrão normativo de segurança.

Assim, o condomínio de lotes se caracteriza diante da propriedade exclusiva e comum sobre determinado lote, sendo tais áreas de propriedade privada, enquanto no

loteamento comum regulado pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979<sup>40</sup>, as áreas verdes, comuns e vias são de domínio público (PUGSLEY, 2019).

Quando certos loteadores realizam o fechamento de loteamento e o tratam como condomínios de casas, ocorrerá problemas como a cobrança ilegal da taxa condominial. Diante disso o dispositivo determinou a possibilidade que em determinado terreno, uma fração possuirá lotes de propriedade exclusiva e frações de propriedade comum dos condôminos (CASSETTARI, 2018).

Conforme preceitua Tartuce (2019, p. 581) sobre o instituto do condomínio fechado:

[...] pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. Como se nota, os loteamentos passam a seguir, sem qualquer dúvida, o mesmo regime do condomínio edilício, com a divisão em áreas comuns – de convivência de todos – e exclusivas – com posse direta exercida somente por cada um dos condôminos.

Ademais, no condomínio de lotes instituído na ocasião do registro da incorporação imobiliária ou do registro da instituição de condomínio edilício, quando surge esse direito real, as unidades imobiliárias serão na sua totalidade ou em parte composta de lotes (VENOSA, 2020).

Portanto, com o recente instituto do condomínio de lotes, as vias de circulação não são públicas, e sim, pertencente a cada coproprietário de lote, ou seja, com a inclusão desse instituto poderá o terreno sem qualquer edificação também possuir coproprietários de áreas comuns, o domínio sobre as vias de circulação, áreas de lazer e as áreas verdes.

### **3.2.5 Multipropriedade ou *Time Sharing***

A Lei n. 13.777, promulgada em 20 de dezembro de 2018,<sup>41</sup> inovou o ordenamento jurídico brasileiro quando passou a regulamentar a multipropriedade imobiliária, inserindo os artigos 1.358-B ao 1.358-U no Código Civil de 2002.

<sup>40</sup> BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

<sup>41</sup> BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

Antes da promulgação da Lei da Multipropriedade, ainda no ramo do direito imobiliário, o instituto da multipropriedade causava dúvidas quanto a sua aplicabilidade justamente pela ausência de norma legal regulamentadora.

O instituto da multipropriedade, de início, pretendia atender uma parcela da sociedade principalmente investidores imobiliários, tendo o seu surgimento na Europa e nos Estados Unidos na década de 1960, o qual passou a ser utilizado pela terminologia *time sharing*, que é o fracionamento do tempo de uso da propriedade imobiliária (PEREIRA, 2019).

A multipropriedade, ou *time sharing* segundo a terminologia norte-americana, é a fração do tempo sobre a titularidade do bem objeto da comunhão. No ordenamento jurídico brasileiro, existe a previsão para que seja constituída a multipropriedade somente sobre imóveis (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2020).

Para Schreiber (2020), denomina-se multipropriedade ou *time sharing*, quando da relação jurídica que visa o aproveitamento econômico sobre o bem imóvel, dividida em unidades fixas de tempo, de modo que os multiproprietários, cada qual ao seu modo, desfrutará da coisa de forma exclusiva e perpétua.

Compreende-se como multipropriedade imobiliária, a espécie de condomínio a qual visa o proveito econômico sobre o imóvel, seja para fins de lazer, diante da atribuição do direito real de habitação periódica de cada condômino multiproprietário, que detém o direito de uso exclusivo sobre o bem durante determinado tempo (LISBOA, 2013).

Por muito tempo se discutiu e perdurou no ordenamento jurídico brasileiro, qual seria a verdadeira característica do regime da multipropriedade, se de direito real ou direito pessoal. Antes da inexistência de normatização do instituto da multipropriedade em 2018, ainda existia controvérsia sobre a natureza jurídica da multipropriedade. Apenas em 2016, que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) proferiu Acórdão no REsp 1546165/SP reconhecendo a multipropriedade sendo de natureza jurídica de direito real, estabelecendo a possibilidade de compartilhamento de frações ideais sobre o imóvel, admitindo a divisão de cotas sobre a propriedade:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do

ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. 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. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido. (STJ – REsp 2014/0308206-1, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Publicação: DJe 06/09/2016)<sup>42</sup>

Nesse caso específico, tratou-se da negação da penhora do imóvel por dívida constituída por um dos multiproprietários, com intuito de preservar as frações ideais dos demais multiproprietários, porém, o entendimento sobre o tema não era unânime, aliás, boa parte dos juristas sustentavam a multipropriedade como direito real atípico, ou seja, não caberia sua instituição no ordenamento jurídico brasileiro diante da ausência de norma legislativa (TEPEDINO, 2019).

Desse modo, esse importante precedente do Superior Tribunal de Justiça firma o entendimento em 2016, que mesmo não normatizada, o instituto da multipropriedade tem natureza jurídica de direito real, em consonância com rol estabelecido pelo art. 1.225 do Código Civil de 2002 (SCHREIBER, 2019).

Na mesma linha, Tartuce (2020, p. 1.013) reconhece a importância do supracitado julgado, pontuando Gustavo Tepedino<sup>43</sup> como o precursor do instituto da multipropriedade no Brasil, observa-se:

[...] o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a natureza real do *time-sharing*, seguindo a definição do Professor Gustavo Tepedino, no sentido de que se trata de

<sup>42</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1546165/SP**. Relator Ministro João Otávio Vilas Bôas Cueva. 06 de set. 2016. Disponível em [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num\\_registro=201403082061&data=20160906&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num_registro=201403082061&data=20160906&formato=PDF)

<sup>43</sup> TEPEDINO. Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

“uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

Contudo, mesmo que o Superior Tribunal de Justiça tenha pacificado o entendimento que a multipropriedade é um instituto de direito real, ainda existia a necessidade de legislação que a regulamentasse. Assim, a Lei da Multipropriedade inseriu um novo Capítulo na Parte Especial do Código Civil de 2002, normatizando o instituto do condomínio em multipropriedade (SCHREIBER, 2020).

Com isso, no Brasil, além daqueles institutos taxativos previstos no artigo 1.225 do Código Civil de 2002, além de outros previstos em leis esparsas, passou a vigorar também a Lei nº 13.777, de 20 de dezembro 2018, reconhecendo a multipropriedade como sendo um direito real (BRASIL, 2002).

A definição do instituto da multipropriedade está prevista no artigo 1.358-C do Código Civil de 2002:

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, 2002).

O legislador se dedicou ao máximo para conceituar o instituto da multipropriedade em dispositivo legal. Trouxe o entendimento que a multipropriedade é a espécie de condomínio em que um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, atribuindo a faculdade de usar e gozar, de forma exclusiva, da área total do imóvel, a qual será utilizada pelos coproprietários de forma alternada (GUILHERME, 2019).

Na prática, tem-se um imóvel com diversos proprietários, da mesma forma que no condomínio comum, contudo se diferencia quando cada proprietário exercerá a posse em determinado período. Diante disso, tem-se a perpetração do que se intitula *time sharing*, onde o proprietário adquire a propriedade levando em consideração que terá disponível unidade de tempo ao longo do ano (GUILHERME, 2019).

A constituição da multipropriedade nos moldes do artigo 1.358-F do Código Civil de 2002<sup>44</sup>, será tanto por ato *inter vivos* como por meio da expressão de última vontade, sendo

<sup>44</sup> Art. 1.358-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, 2002).

obrigatório o registro no cartório de imóveis competente, se fazendo necessário constar o período correspondente a cada fração de tempo (BRASIL,2002).

Segundo Guilherme (2019, p. 330), no ato de constituição da multipropriedade deverá ser explicitado os direitos e deveres de cada multiproprietário:

[...] o numerário de ocupantes; as regras de acesso do administrador, especialmente para que seja observados os deveres de manutenção e limpeza; a criação de um fundo de reserva para a manutenção dos equipamentos; o regime aplicável em caso de perda ou de deterioração do imóvel; além das multas aplicáveis a cada multiproprietários em caso de descumprimento de seus respectivos direitos.

Os direitos e deveres do multiproprietário estão contidos no 1.358-I e 1358-J, ambos do Código Civil de 2002<sup>45</sup>, tendo como direitos, o poder de uso e gozo do imóvel durante o período correspondente à sua fração, podendo celebrar a locação ou comodato; alienar a fração do tempo, além da participação em assembleia. Enquanto os deveres, cabe a obrigatoriedade do multiproprietário ao pagamento da contribuição condominial; responsabilidade pelos danos causados, manter o imóvel em estado de conservação e limpeza; fazer o uso do imóvel e de suas demais instalações conforme a destinação do bem; desocupar o imóvel no momento demarcado; permitir a realização de reparos que se fizerem necessários (BRASIL, 2002).

Ainda sobre as obrigações, o Imposto Predial e Territorial Urbano e demais taxas deverão ser cobradas de forma individualizada de cada multiproprietário, correspondente a sua

<sup>45</sup> 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; b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

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 (BRASIL, 2002).

fração de tempo adquirida, deixando de existir a solidariedade entre os outros multiproprietários. Em se tratando de multipropriedade a solidariedade não se presume e resulta de norma legal ou vontade das partes, contudo, nada impede que as partes pactuem a não solidariedade, possibilidade que encontra amparo, especificamente nos §§ 10 e 11 do artigo 176 da Lei de Registros Públicos<sup>46</sup>, ambos incluídos pela Lei da Multipropriedade (TEPEDINO, 2019).

A multipropriedade não deve ser confundida como uma forma de locação para temporada, pois são institutos totalmente diferentes. Na locação, é realizada a cessão por determinado tempo para o uso do bem, através de pagamento de um valor que é o aluguel, enquanto a multipropriedade é um nova forma de condomínio entre os proprietários, que trata da divisão temporal do uso contínuo do bem, podendo ser determinado em dias, semanas, quinzenas, meses, entre outras formas de fracionamento. Ainda na multipropriedade, cada coproprietário tem o direito de usar e gozar de forma exclusiva o seu bem, em época determinada, por exemplo, todo mês de dezembro de cada ano (ARAUJO JÚNIOR, 2020).

Os imóveis em regime de condomínio em multipropriedade, como se trata de direito real, através do registro imobiliário em decorrência de contrato ou testamento, poderá o proprietário, mediante pagamento de um preço, ceder a sua fração de tempo à terceiro. Caberá ao multiproprietário o dever de comunicação ao administrador do condomínio quanto a inserção de terceiro na unidade autônoma, conforme estabelecido no regulamento do condomínio (VENOSA, 2020).

Importante destacar que, cada fração de tempo é indivisível, de modo que o multiproprietário não poderá realizar o “desdobro” de sua unidade, com o intuito de dividir em frações de tempo menores. Verifica-se que, pela interpretação restritiva do § 1º do artigo 1.358-E do Código Civil de 2002,<sup>47</sup> a existência de um tempo mínimo correspondente para cada fração

<sup>46</sup> Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. [...] § 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvando o dispositivo no § 11 deste artigo. § 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada. (BRASIL, 1973).

<sup>47</sup> Art. 1358-E. Cada fração de tempo é indivisível. § 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 divulgados: 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, 2002).

de tempo, que será, no mínimo, 7 (sete) dias, podendo ser seguidos ou intercalados, que possui a finalidade de atender a função social da propriedade, assegurando ao multiproprietário o uso de forma digna de seu direito real de propriedade pertencente a sua cota periódica (OLIVEIRA, 2019).

Para Tartuce (2020, p. 1.015, grifo do autor), o fracionamento mínimo adotado pela Lei da Multipropriedade poderá ser adotado de três formas:

a) *fixo e determinado*, no mesmo período de cada ano; b) *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 c) *misto*, combinado os sistemas fixo e flutuante (§ 1º).

Importante ponto destacado por Pamplona Filho e Gagliano (2019, p. 473), que aborda o benefício econômico que o sistema de fração de cotas proporciona ao multiproprietário ao explicar:

[...] o exercício temporal fracionado, posto exclusivo, do direito de propriedade sobre o bem, o que incentiva a economia – pois permite a pessoas de classes menos abastadas e realização de investimento com menor custo – e o turismo – porquanto tem especial aplicação em empreendimentos como *flats* e hotéis.

Sobre a possibilidade de extinção de condomínio do regime de multipropriedade, a norma legal veda a possibilidade de ajuizamento de ação de extinção de condomínio, tendo em vista que o bem objeto da multipropriedade é indivisível conforme previsão do artigo 1.358-D do Código Civil de 2002<sup>48</sup> (PEREIRA, 2019).

Quanto à possibilidade do multiproprietário de realizar a transferência do direito da sua cota parte da fração, este não necessitará da ciência e tampouco da dependência de anuência dos demais multiproprietários, ou seja, não existirá direito de preferência na alienação, exceto se houver determinação expressa no instrumento de instituição ou na convenção condominial, é o que estabelece o artigo 1.358-L do Código Civil de 2002<sup>49</sup> (BRASIL, 2002).

<sup>48</sup> Art. 1358-D. O imóvel objeto da multipropriedade: I – é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio; II – inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo. (BRASIL, 2002).

<sup>49</sup> Art. 1358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou ciência dos demais multiproprietários.

§ 1º - Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade (BRASIL, 2002).

A lei da multipropriedade trata da obrigatoriedade de administrador no caso de condomínio multiproprietário conforme previsão do artigo 1.358-M,<sup>50</sup> tendo como função, aquilo que incube ao síndico no condomínio edilício conforme previsão do artigo 1.347 do Código Civil de 2002<sup>51</sup> (BRASIL, 2002).

Não há qualquer impedimento do condomínio constituído pela multipropriedade de possuir um síndico e constituir também um administrador, cabendo apenas determinar o apontamento das atribuições de cada um, observando que a obrigatoriedade do administrador ser profissional (DINIZ, 2020).

O imóvel sobre o regime da multipropriedade a fração de tempo poderá ser alienada por parte do proprietário, de igual modo que se realiza com as unidades autônomas em condomínio edilício. Diante de uma alienação, deverá o multiproprietário providenciar a comunicação ao administrador do condomínio quando instituído pelo regime da multipropriedade, com intuito de atualização cadastral, em decorrência da responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, conforme artigos 1.358-I e 1.358-L, ambos do Código Civil de 2002<sup>52</sup> (TARTUCE, 2019).

<sup>50</sup> Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos. § 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições: I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo; II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano; III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel; IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive: a) determinar a necessidade da troca ou substituição; b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição; c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia; V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas; VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários; VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns. § 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regrar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo (BRASIL, 2002).

<sup>51</sup> Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se (BRASIL, 2002).

<sup>52</sup> 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; b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício (BRASIL, 2002).

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. § 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do

Na multipropriedade, existirá uma fração de tempo para a manutenção do imóvel, de modo que cabe ao instituidor prever a fração de tempo adicional específica para realização de reparos do imóvel, o qual constará da matrícula de cada unidade, descrita como área comum daquele determinado espaço temporal, sem matrícula específica, conforme preceitua o artigo 1.358-N do Código Civil de 2002.<sup>53</sup> Dessa forma, impossibilita que a manutenção do imóvel aconteça na utilização da fração de tempo de algum dos multiproprietários, de forma que causaria prejuízo no uso e gozo da sua unidade periódica (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2020).

O artigo 1.358-O, do Código Civil de 2002,<sup>54</sup> trata do condomínio em multipropriedade em condomínio edilício, onde segundo os Donizete e Quintela (2019, p. 826) enfatizam que:

[...] a possibilidade de se estabelecer regime de multipropriedade no todo ou em parte das unidades autônomas de condomínio edilício. Para tanto, exige o dispositivo (1) previsão no instrumento de instituição (inc. I) ou (2) deliberação da maioria absoluta dos condôminos (inc. II).

Já os artigos 1.358-P e 1.358-Q<sup>55</sup> do Código Civil de 2002, respectivamente, abordam a exigência de que a convenção do condomínio edilício em regime de

condomínio em multipropriedade. § 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição (BRASIL, 2002).

<sup>53</sup> Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade. § 1º A fração de tempo de que trata o caput deste artigo poderá ser atribuída: I - ao instituidor da multipropriedade; ou II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações. § 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o caput deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

<sup>54</sup> Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante: I - previsão no instrumento de instituição; ou II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos. Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do caput deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas a, b e c e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 2002).

<sup>55</sup> Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código: (I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário; IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; V - os órgãos de administração da multipropriedade; VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação; VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora

multipropriedade, e dispõe daquilo que se deve prever no regimento interno do condomínio edilício (BRASIL, 2002).

previstos; VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário; IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário (BRASIL, 2002).

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever: I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; II - os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; III - as condições e regras para uso das áreas comuns; IV - os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade; V - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos; VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício; VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico; IX - os mecanismos de participação e representação dos titulares; X - o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso; XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio. Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular (BRASIL, 2002).

## **4 O DIREITO REAL DA HIPOTECA E A POSSIBILIDADE DE RECAIR EM BENS IMÓVEIS NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE**

No presente capítulo será demonstrado os principais aspectos do instituto da hipoteca, o seu conceito, características, as suas espécies, formas de extinção, com intuito de apresentar a problematização do presente trabalho, discorrendo sobre a possibilidade da hipoteca recair sobre imóveis instituídos pelo regime da multipropriedade.

### **4.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DO DIREITO REAL DA HIPOTECA**

A hipoteca como instituto de garantia real está disciplinada no Código Civil de 2002, nos artigos 1.473 a 1.505, que trata dos seus aspectos substanciais, e também na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos, que rege seus aspectos procedimentais. A hipoteca é instituto atribuído ao direito real de garantia sobre coisa, na sua maioria sobre bem imóvel, exceto navios e aeronaves, onde permanece em poder do devedor ou de terceiro, sendo que o credor hipotecário, em caso de não satisfação do crédito, poderá promover a venda judicial, ou promover o pagamento de outros credores, respeitando a prioridade na inscrição hipotecária (SCHREIBER, 2020).

Diversas vantagens estão atribuídas ao direito real da hipoteca que serve de estímulo ao desenvolvimento econômico, incentivando a abertura de créditos, a execução de programas habitacionais, demonstrando ser um importante instituto facilitador de negócios jurídicos que levam a circulação das riquezas inerentes ao solo (DINIZ, 2020).

Explica Lôbo (2020, p. 327) sobre a definição de hipoteca:

Hipoteca é o direito real de garantia sobre coisa imóvel alheia, que permanece em poder de seu titular, para execução pela não satisfação do crédito a que se vincula, com preferência sobre outros créditos. A coisa pode ser dada em garantia pelo próprio devedor ou por terceiro. A hipoteca não suprime a posse direta do titular da coisa hipotecada. Apenas pode hipotecar quem pode alienar a coisa.

A hipoteca é um direito real de garantia que tem como intuito assegurar o adimplemento da obrigação principal, que em regra, recai sobre bens imóveis, podendo incidir sobre determinados bens móveis. A relação contratual de hipoteca terá como partes o credor hipotecário, resguardado pelo direito de sequela, ou seja, de perseguir a coisa nas mãos de quem quer que seja, e o devedor hipotecário, o qual poderá exercer os atributos da propriedade de usar, gozar e dispor do bem (CASSERATI, 2020).

Farias e Resenvald (2017, p. 881) ressaltam o conceito da hipoteca, definindo-o como:

[...] Não obstante a omissão do Código Civil no sentido de definir esse complexo modelo jurídico, a hipoteca poder ser conceituada como direito real de garantia, em virtude do qual um bem imóvel (exceto navios e aeronaves) remanesce na posse do devedor ou terceiro, assegurando preferencialmente ao credor o pagamento de uma dívida. Um ou mais bens específicos do patrimônio imobiliário do devedor ou terceiro garantidor são afetados como caução específica de uma obrigação.

A hipoteca é a espécie de garantia real que recai, em regra, sobre bens imóveis, podendo recair sobre específicos bens móveis, elencados em lei especial. O que diferencia a hipoteca das demais espécies de garantia real é o fato de o devedor hipotecário manter-se na posse direta do imóvel objeto da hipoteca enquanto o credor detém a posse indireta (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020).

Para Diniz (2020, p. 619) da análise do conceito de hipoteca compreende-se as suas principais características jurídicas:

1) É *direito real de garantia*, pois vincula imediatamente o bem gravado, que fica sujeito à solução do débito, sendo, ainda, oponível *erga omnes*, gerando para o credor hipotecário o direito de sequela e a excussão da coisa exonerada, para se pagar, preferencialmente. 2) Possui *natureza civil*, pela sua estrutura e efeitos percebe-se que pertence à seara do direito civil, ainda mais pelo fato de que os arts. 1.473 a 1.505 do Código de Civil a disciplinam, pouco importando a qualificação das pessoas do devedor ou do credor e a natureza (civil ou comercial) da dívida que se pretende garantir. 3) É um negócio jurídico civil que requer a *presença de dois sujeitos*: o ativo, que é credor hipotecário, cujo crédito está garantido por hipoteca, e o passivo, que é o devedor hipotecante, que dá o bem como garantia do pagamento. 4) O *objeto gravado* deve ser da *propriedade do devedor ou de terceiro*, que dá imóvel seu para garantir a obrigação contraída pelo devedor. 5) Exige que o *devedor hipotecante continue* na posse do imóvel onerado, que exerce sobre ele todos os seus direitos, podendo, inclusive, perceber-lhe os frutos. Só vem a perder sua posse por ocasião da excussão hipotecária, se deixou de cumprir a obrigação. 6) É *indivisível*, no sentido de que o ônus real grava o bem em sua totalidade; enquanto não liquidar a obrigação, a hipoteca subsiste, por inteiro, sobre a totalidade da coisa onerada, ainda que haja pagamento parcial do débito. 7) É *acessório* de uma dívida, cujo pagamento pretende garantir. É suscetível de garantia por hipoteca qualquer obrigação de natureza econômica seja ela de dar, de fazer ou de não fazer.

As características relevantes da hipoteca no ordenamento jurídico brasileiro são as seguintes: a) segue o princípio de natureza civil, mesmo que a dívida seja de natureza comercial; b) possui aspecto de direito real, disponibilizando da coisa ao pagamento da dívida; c) deverá ser o objeto gravado de propriedade do devedor ou de terceiro, podendo o hipotecante ser sujeito diverso do devedor; d) o bem hipotecado permanece na posse do devedor, sendo um dos principais aspectos relevantes do instituto da hipoteca; e) na hipoteca deverá o bem ser gravado

na sua totalidade, é indivisível, necessitando o pagamento integral para exoneração da hipoteca, em consonância com artigo 1.421, do Código Civil de 2002<sup>56</sup>; f) de acessoriedade<sup>57</sup>, pois cria-se o direito real para garantir a eficácia de um direito obrigacional; g) estabelecida de modo convencional, sendo negócio solene, deve respeitar o previsto no artigo 108 do Código Civil de 2002<sup>58</sup> (GONÇALVES, 2019).

O artigo 1.473 do Código Civil de 2002 elenca os objetos que a hipoteca pode recair, sobre: 1) bens imóveis, e acessórios dos móveis, em conjunto com eles; 2) o domínio direito; 3) o domínio útil; 4) as estradas de ferro; 5) os recursos naturais a que se refere o artigo 1.230; 6) os navios; 7) as aeronaves; 8) o direito de uso especial para fins de moradia; 9) o direito real de uso e 10) a propriedade superficiária (BRASIL, 2002).

Sendo a hipoteca, uma espécie de direitos reais de garantia, rege-se pela publicidade e especialidade. Obrigatoriamente, deverá existir a individualização do bem hipotecado e da dívida que servirá de garantia. Já a publicidade será exercida por meio de constituição da hipoteca, através de registro no Cartório de Registro de Imóveis, obedecendo a previsão do artigo 1.492 do Código Civil de 2002<sup>59</sup>, exceto quando se tratar da hipoteca de navios e aeronaves, que são regidos por lei especial conforme exigência do artigo 1.473, parágrafo primeiro, do Código Civil de 2002<sup>60</sup>, respectivamente, perante ao Tribunal Marítimo (art. 12, da Lei n. 7.652/88)<sup>61</sup> e ao Registro Aeronáutico Brasileiro (art. 141, da Lei n. 7.565/86)<sup>62</sup> (SCHREIBER, 2020).

Atribui Tepedino, Monteiro Filho; Renteria (2020, p. 470) ao que denominam como princípio da especialidade e publicidade dada a importância que se tem o ato de registro da hipoteca:

A publicidade consiste na exigência de levar o título constitutivo no registro geral de imóveis para que a hipoteca produza efeitos. Historicamente, foram as hipotecas que

<sup>56</sup> Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação (BRASIL, 2002).

<sup>57</sup> “Acessoriedade. A hipoteca, como relação de garantia, não pode nascer nem subsistir sem um crédito; se falta este ou se invalida, inexistente aquela; se extingue, anula ou resolve o crédito, desaparece a garantia hipotecária” (PEREIRA, 2019, p. 308).

<sup>58</sup> Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 2002).

<sup>59</sup> Art. 1.492. As hipotecas serão registradas no cartório do lugar do imóvel, ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um (BRASIL, 2002).

<sup>60</sup> Art. 1.473. § 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves rege-se-á pelo disposto em lei especial (BRASIL, 2002).

<sup>61</sup> Art. 12. O registro de direitos reais e de outros ônus que gravem embarcações brasileiras deverá ser feito no Tribunal Marítimo, sob pena de não valer contra terceiros (BRASIL, 1988).

<sup>62</sup> Art. 141. A hipoteca constituir-se-á pela inscrição do contrato no Registro Aeronáutico Brasileiro e com a averbação no respectivo certificado de matrícula (BRASIL, 1986)

fomentaram o desenvolvimento do sistema de registro imobiliário, porque, sem a publicidade registraria, não havia o credor meios para se acautelar de que o devedor fosse mesmo o proprietário do imóvel oferecido em garantia nem para saber se o bem já havia sido hipotecado anteriormente. Tampouco o terceiro que pretendesse adquirir o imóvel estava seguro de não existir uma hipoteca oculta. Por sua vez, a especialização do objeto da garantia significa a individualização, no título constitutivo da hipoteca, do imóvel gravado, por meio de referência a informações que permitam distingui-lo de qualquer outro. A sua consagração, como princípio geral do regime hipotecário, pôs fim às hipotecas gerais, que permitiam gravar todo o patrimônio do devedor. No direito vigente, o direito do credor hipotecário recai exclusivamente no imóvel ou nos imóveis descritos no título levado ao registro, sem alcançar qualquer outro pertencente ao devedor.

Quando o negócio jurídico (contrato) celebrado tratar de hipoteca, não poderá ser instituída cláusula proibindo o proprietário de realizar a alienação do imóvel hipotecado, caso haja, será considerada nula conforme previsão do artigo 1.475 do Código Civil de 2002<sup>63</sup>. Contudo, o parágrafo único do referido artigo autoriza que seja acordado entre as partes o vencimento antecipado da dívida em caso de alienação do imóvel (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020).

Ressalta Coelho (2020, p. 143) sobre a possibilidade da alienação do bem hipotecado:

Disse-se já que o direito real de garantia não impede a alienação do bem onerado pelo outorgante da garantia. Em relação à hipoteca, a lei preocupou-se em estabelecer essa regra em preceito expresso, que fulmina com a nulidade qualquer cláusula proibindo o proprietário de alienar o imóvel hipotecado. Admite-se apenas a previsão de antecipação do vencimento da dívida garantida no caso de alienação do imóvel hipotecado (CC, art. 1.475 e seu parágrafo único).

O adquirente de imóvel gravado por hipoteca obviamente expõe-se ao risco de perder o bem caso o alienante não pague a obrigação garantida. Acontecendo isso, porém, ele terá o direito de reclamar indenização contra o devedor hipotecário inadimplente que lhe vendera o imóvel (CC, art. 1.481, § 4o, primeira parte).

Outra questão relevante é a permissão do devedor para constituição de mais de uma hipoteca sobre o mesmo imóvel, em favor do mesmo credor ou de terceiro, estabelecida no artigo 1.476 do Código Civil de 2002<sup>64</sup>. O segundo credor deverá tomar precauções quanto ao valor da dívida e ao valor do imóvel, verificando se o bem possui valor acima à primeira dívida constituída para que seja suficiente para cobrir o valor das duas dívidas. Quando existente duas hipotecas, ainda que vencida a segunda hipoteca, o segundo credor não poderá executar o

<sup>63</sup> Art. 1.475. É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado. Parágrafo único. Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado (BRASIL, 2002).

<sup>64</sup> Art. 1.476. O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor (BRASIL, 2002).

imóvel, caso não tenha sido vencida a primeira, salvo em caso de insolvência, conforme previsão do artigo 1.477 do Código Civil de 2002<sup>65</sup> (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020).

Conveniente, desde já, mencionar o entendimento jurisprudencial consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ) quanto a Súmula 308 que trata da hipoteca constituída entre incorporadora/construtora (devedora) e a instituição financeira/agente financeiro (credora hipotecária que não fora firmada pelo adquirente do imóvel “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.” (PAMPLONA FILHO; GAGLIANO, 2019).

Analisando o atual posicionamento da Corte Superior sobre o supracitado entendimento sumulado, tem-se que o objetivo é proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu todas as obrigações contratuais, mesmo com a existência da hipoteca estabelecida entre construtora e agente financeiro. É o que se pode colher do julgamento do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1411290/SP:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. IMÓVEL QUITADO. DETERMINAÇÃO DE BAIXA DO GRAVAME E OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA LIVRE DE ÔNUS. INEFICÁCIA DA HIPOTECA, A TEOR DA SÚMULA Nº 308 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO NÃO CONFIGURADA. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel (Súmula nº 308 do STJ). 3. Ultrapassar a conclusão firmada na Corte bandeirante acerca da legitimidade passiva do Banco para responder pela baixa da hipoteca que recaiu sobre o imóvel adquirido pela parte autora, demandaria nova incursão no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, e das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, incidindo, na espécie, o óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte: 4. Uma vez preenchidos os requisitos para majoração, os honorários recursais devem ser mantidos nos termos da decisão monocrática, tanto mais que foram observados os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do NCPC. 5. Agravo interno não provido. (STJ – AgInt no AREsp 2018/0322671-5, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Publicação: DJe 04/06/2020)<sup>66</sup>

<sup>65</sup> Art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.

<sup>66</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1411290/SP**. Relator Ministro Mauro Ribeiro. 04 de jun. 2020. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?livre=2018%2F0322671-5&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>

Ainda, Azevedo (2019, p. 296) ressalta a importância do registro da hipoteca elencados nos artigos 1.492 ao 1.498 do Código Civil de 2002, que caracteriza a publicidade do ato e o surgimento do direito real, com pleno efeito perante terceiros. Segue o regramento:

As hipotecas deverão ser registradas no cartório do lugar, ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um (art. 1.492 do CC). Ao interessado compete o requerimento do registro da hipoteca, exibindo o título (parágrafo único). Os registros e averbações serão feitos na ordem de seus requerimentos, sucessivamente por sua numeração (art. 1.493 do CC). Esse número determinará a prioridade e esta a preferência entre as hipotecas (parágrafo único). Não podem ser registradas no mesmo dia duas hipotecas ou uma e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, salvo se as escrituras indicarem a hora em que foram lavradas (art. 1.494 do CC). Tudo para que se esclareça a precedência de uma sobre a outra. Por sua vez, o art. 1.495 seguinte apresenta hipótese de constar na escritura pedido de registro que mencione constituição de hipoteca anterior não registrada. Nesse caso o Oficial de Registro sobrestará o registro da nova, prenotando-a, até trinta dias, esperando que se registre a precedente. Se esgotado esse prazo sem registro, a hipoteca ulterior será registrada, obtendo preferência. Em caso de dúvida quanto à legalidade do registro requerido, o Oficial fará ainda assim, a prenotação. A dúvida deve ser julgada em noventa dias. Se julgada improcedente o registro será feito com o mesmo número da data da prenotação. Se julgada procedente, será cancelada, tomando novo número da data em que for novamente requerida (art. 1.496 do CC). As hipotecas legais, de qualquer natureza, deverão ser registradas e especializadas (art. 1.497 do CC), conforme os parágrafos desse mesmo dispositivo legal.

Com o registro, se dá o início da constituição da hipoteca com prazo de vigência de 30 (trinta) anos, a contar da data do contrato, facultado aos contratantes reconstituir ou renovar a hipoteca através de novo título e novo registro conforme determinado no artigo 1.485 do Código Civil de 2002<sup>67</sup>, podendo cessar com o seu cancelamento ou transpassando o referido prazo legal de vigência (DINIZ, 2020).

#### 4.2 ESPÉCIES DE HIPOTECA

As espécies de hipotecas existentes no ordenamento jurídico brasileiro são: a hipoteca convencional, sendo a mais comum, formada pela vontade das partes; a hipoteca judiciária, sendo uma inovação trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, oriunda, como a própria expressão sugere, de uma decisão judicial; a hipoteca cedular, que trata da autorização da emissão de cédula hipotecária mediante previsão em lei especial; e a hipoteca legal, derivada

<sup>67</sup> Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir (BRASIL, 2002).

da lei, que confere a hipoteca em benefício de determinadas pessoas (PAMPLONA FILHO; GAGLIANO, 2019).

Convencional será a espécie de hipoteca quando constituída pela vontade das partes, ou seja, em pleno acordo instituem a hipoteca mediante a celebração negócios jurídicos bilaterais, a exemplo do condomínio que poderá hipotecar sua fração ideal, nos moldes do artigo 1.420, §2º, do Código Civil de 2002<sup>68</sup> (CASSETARI, 2019).

Na hipoteca convencional, quando realizado o acordo de vontade entre credor hipotecário e o devedor principal ou terceiro hipotecante, deve-se observar os requisitos formais como a presença de testemunhas confirmando a autenticidade do negócio, além da exigência de escritura pública em caso de bem imóvel (DINIZ, 2020).

A hipoteca legal, será aquela instituída pela lei a determinados credores, sem qualquer vontade dos sujeitos que estabelece a garantia real. De acordo com o artigo 1.489, nos incisos I ao IV, do Código Civil de 2002<sup>69</sup>, confere-se: às pessoas de direito público interno, sobre os imóveis pertencente aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas; aos filhos, sobre os imóveis do pai ou mãe que se casar novamente, antes de se proceder ao inventário do casal anterior; a vítima do dano, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do seu autor, para fins da indenização referente ao ilícito, e ao pagamento das despesas judiciais, ao coerdeiro, para garantia de seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente; ao credor, sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação (DONIZETTI; QUINTELLA, 2019).

Já a hipoteca judicial, será aquela que visa assegurar o cumprimento de uma decisão judicial futura. Conforme previsão do artigo 495 do Código de Processo Civil de 2015<sup>70</sup>, diante de sentença de condenação em face do réu ao pagamento de uma prestação, seja em dinheiro ou em coisa, servirá de título constitutivo de hipoteca judiciária, cabendo ao juízo ordenar a inscrição nos moldes da Lei de Registro Público de 1973 (CESSETARI, 2019).

<sup>68</sup> Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca. §2º. A coisa em comum a dois ou mais proprietários não podem ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver (BRASIL, 2002).

<sup>69</sup> Art. 1.489. A lei confere hipoteca: I - às pessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas; II - aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior; III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais; IV - ao co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente; V - ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação (BRASIL, 2002).

<sup>70</sup> Art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária (BRASIL, 2015).

A hipoteca censual está estabelecida no artigo 1.486 do Código Civil<sup>71</sup>, onde autoriza o credor e devedor, quando do ato constitutivo da hipoteca, a permissão para emissão de cédula hipotecária para fins previstos em leis específicas, a exemplo da cédula rural hipotecária, regulamentada pelo Decreto-Lei 167 de 14 de fevereiro de 1967.<sup>72</sup> Tal espécie de hipoteca, independe da existência de contrato solene e específico, pois na própria cédula hipotecária, contera a forma de criação e reconhecimento da dívida pelo emitente devedor. Constituída a hipoteca nessa forma especial, a cédula será levada para registro no ofício imobiliário (TARTUCE, 2020).

A emissão da cédula de crédito-hipotecária somente será aceita nas operações relacionadas ao sistema financeiro de habitação e nas hipotecas que se prestam às instituições financeiras ou companhia seguradora. Permite-se o resgate da cédula hipotecária com o adimplemento do valor, podendo restituí-la diante da sua liquidação. Caso opte pela antecipação do resgate, mas o credor recusa o recebimento, sem motivo justo, deverá o devedor consignar a quantia devida para ter a hipoteca liquidada (DINIZ, 2020).

#### 4.3 EXTINÇÃO DA HIPOTECA

Nesta seção serão tratadas as formas de extinção da hipoteca. Para Donizete e Quintela (2020, p. 889) as causas extintivas da hipoteca encontram-se listadas no art. 1.499 do Código Civil de 2002: “extinção da obrigação principal; perecimento da coisa; resolução da propriedade; renúncia do credor, remição (resgate); arrematação ou adjudicação.”

Haverá a extinção da hipoteca, pois trata-se de direito real de tempo determinado, que não se caracteriza pela perpetuidade, podendo ser extinguido pela via de consequência ou por via principal. Pela primeira via, quando desaparece a obrigação principal que serve de garantia, pois a obrigação acessória segue a sorte da principal, estabelecida no inciso I, do artigo 1.499 do Código Civil de 2002<sup>73</sup>. Já, a extinção pela via principal, estão elencadas nos incisos II ao VI do referido artigo (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

<sup>71</sup> Art. 1.486. Podem o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizar a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para fins previstos em lei especial (BRASIL, 2002).

<sup>72</sup> BRASIL. Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre títulos de crédito rural e dá outras providências.

<sup>73</sup> Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: I – pela extinção da obrigação principal; II – pelo perecimento da coisa; III – pela resolução da propriedade; IV – pela renúncia do credor; V – pela remição; VI – pela arrematação ou adjudicação (BRASIL, 2002).

Para Diniz (2020, p. 657) a hipoteca extingue-se “pela extinção da obrigação principal (CC, art. 1.499, I), isto porque o ônus real é uma relação jurídica acessória, seguindo a sorte do principal. Cessa a garantia real, com a extinção da dívida assegurada.”

Pelo perecimento da coisa, que resulta na extinção da hipoteca, haverá de ser feita na sua totalidade quando ocorrer a destruição da coisa em garantia. Se destruída a construção, a hipoteca remanesce sobre o terreno, que também destruído, estará configurada a extinção da hipoteca (LÔBO, 2020).

A extinção da hipoteca ocorrerá pela resolução da propriedade diante do vencimento do termo ajustado ou pelo implemento da condição. Nesse caso, com aceite do credor quando tratar-se de hipoteca de imóvel cuja propriedade seja resolutive ou sujeita a termo, o mesmo estará em risco iminente caso ocorra o implemento da condição resolutive, pois estarão resolvidos todos os direitos reais recaídos sobre o imóvel, conforme estabelece o artigo 1.359 do Código Civil de 2002<sup>74</sup> (GONÇALVES, 2019).

Ainda, na extinção através da resolução da propriedade, haverá a possibilidade de perda da propriedade do imóvel hipotecado pela usucapião. Tratando-se de modo originário de aquisição da propriedade, é cabível que a usucapião atinja bens gravados de ônus reais, como a hipoteca. Isso se dá, quando a hipoteca se extingue para o devedor hipotecário em decorrência da resolução da propriedade, cabendo ao credor que detém a posse indireta, a observância quanto a proteção do bem quando não realizada pelo possuidor direto (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020).

Sobre o tema, tem-se o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça sobre a possibilidade de usucapião de bem hipotecado em decorrência da extinção da hipoteca pela resolução da propriedade:

RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA JUDICIAL DE GLEBA DE TERRAS. POSTERIOR PROCEDÊNCIA DE AÇÃO DE USUCAPIÃO DE PARTE DAS TERRAS HIPOTECADAS. PARTICIPAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO NA AÇÃO DE USUCAPIÃO COMO ASSISTENTE DO RÉU. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. PREVALÊNCIA DA USUCAPIÃO. EFEITOS EXTINÇÃO DA SENTENÇA DECLARATÓRIA. CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO. 1 - Assegurada ao primitivo credor hipotecário participação na posterior ação de usucapião, não se pode ter como ilegal a decisão que reconhece ser a usucapião modo originário de aquisição da propriedade e, portanto, prevalente sobre os direitos reais de garantia que anteriormente gravavam a coisa. Precedentes. 2 - Recurso especial desprovido. (STJ –REsp 2003/023194-7, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJe 19/02/2014)<sup>75</sup>

<sup>74</sup> Vide cit., p. 20.

<sup>75</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 620610/DF**. Relator Ministro Raul Araújo. 19 de fev. 2014. Disponível

Já, na extinção pela renúncia da garantia pelo credor, dá-se de forma unilateral por negócio jurídico expresso, produzindo efeitos com a averbação no registro imobiliário, sendo irrevogável a renúncia após o registro, sendo vedada a renúncia quando se tratar de hipoteca legal, diante da presunção do interesse público. No caso de extinção pela remição ou resgate da hipoteca ocorrerá pelos sucessores do devedor ou do terceiro que tenha dado a coisa em garantia. Também é admitida a remição pelo titular de direito de hipoteca sucessivas, resultando na sub-rogação da primeira em seu favor, necessitando que a primeira hipoteca esteja vencida (LÔBO, 2020).

#### 4.4 A POSSIBILIDADE DO DIREITO REAL DA HIPOTECA RECAIR EM BENS IMÓVEIS NO REGIME DA MULTIPROPRIEDADE

Para compreensão da possibilidade de hipoteca como instituição de ônus real sobre o imóvel instituído pela multipropriedade, se fez necessário a compreensão da natureza jurídica da hipoteca como direito real de garantia sobre coisa imóvel alheia.

O artigo 1.225 do Código Civil de 2002 elenca os direitos reais da coisa própria e os direitos reais na coisa alheia, e no seu inciso I, traz um dos mais importantes direitos reais que é a propriedade imóvel, que atualmente, beneficia amplamente toda a sociedade. Sua importância se atribui pela forma como é utilizada pela coletividade, onde cada vez mais, tem como objetivo atender aos interesses privados e sociais diante da possibilidade de proveito econômico sobre a coisa (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019).

Sendo a propriedade um direito real da coisa própria, os demais incisos são considerados direitos reais na coisa alheia. Tal modalidade se atribui a expressão direitos reais limitados. Desse modo, está elencado no supracitado artigo, no inciso IX, que trata da hipoteca como um dos direitos reais de garantia, servindo para assegurar determinada relação de direito obrigacional (PAMPLONA FILHO; GAGLIANO, 2019).

Já a multipropriedade imobiliária, não deve ser tratada como direito real, e sim, como um regime jurídico de condomínio envolvendo direitos reais de propriedade sobre unidades periódicas. Tem-se, que cada unidade de tempo é autônoma, sendo objeto de um direito real de propriedade pertencente ao condomínio multiproprietário (OLIVEIRA, 2019).

Sobre a garantia hipotecária, Farias e Rosenvald (2017, p. 888) ressaltam o artigo 1.488 do Código Civil de 2002<sup>76</sup> aduzindo as consequências da hipoteca gravada em bem constituído do condomínio edilício comum, em atenção ao princípio da indivisibilidade da garantia real, responderá pela hipoteca, e cada uma das frações estará gravada pela totalidade da obrigação. Contudo, diante da possibilidade de fracionar o bem, poderá cada unidade autônoma, seja apartamento, sala ou lote, ter o gravame aplicado na proporção entre o valor da unidade e o crédito global.

Sobre a hipoteca gravada em imóvel pertencente a condomínio comum, Gonçalves (2019, p. 613), destaca que:

As unidades autônomas em condomínio edilício (apartamento, salas, escritórios, lojas, abrigos para veículos) podem ser dadas em hipoteca pelos respectivos proprietários, conjunta ou separadamente, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, independente da anuência dos demais condôminos (CC, art. 1.1331, § 1º). Ainda, se diversos os devedores, o ônus hipotecário não se extingue sem o pagamento integral do débito garantido, ainda que a obrigação não seja solidária. No condomínio tradicional somente com a concordância de todos pode ser hipotecado o imóvel na sua totalidade. Mas cada condomínio pode gravar a respectiva parte ideal (CC, arts. 1.314 e 1.420, § 2º).

Assim, se tratando de hipoteca que recai sobre condomínio edilício comum, será objeto de hipoteca desde o terreno e também as futuras unidades autônomas em construção. A hipoteca estabelecida sobre cada unidade autônoma deverá ser proporcional à sua cota parte, devendo ocorrer a liberação do gravame de acordo com o adimplemento respectivo (LÔBO, 2020).

Entre as diversas hipóteses que determinam restrições à liberdade de hipotecar, ressalta-se para aquela na qual os condôminos em coisa indivisa somente poderão hipotecar a coisa comum, na sua totalidade, quando obterem a concordância de todos os condôminos, contudo, poderá cada um, ainda que de forma individual conceder em garantia real a sua fração, conforme preconiza o artigo 1.314, parágrafo único do Código Civil de 2002<sup>77</sup> (PEREIRA, 2019).

A questão é se a unidade periódica instituída em condomínios edilícios em regime de multipropriedade poderá ser objeto de hipoteca, a qual já ocorre com as unidades autônomas

<sup>76</sup> Art. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito (BRASIL, 2002).

<sup>77</sup> Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, ne dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros (BRASIL, 2002).

em condomínios edilícios comum. Com a regulamentação da Lei da Multipropriedade, diante da possibilidade de escrituração da propriedade por fração compartilhada, onde cada cota parte haverá uma matrícula individualizada, mas que diferentemente do imóvel em condomínio edilício comum, no imóvel pertencente a condomínio edilício em regime de multipropriedade, o multiproprietário poderá hipotecar a sua cota parte independente da anuência dos demais multiproprietários diante da previsão do artigo 1.358-I, inciso III, do Código Civil de 2002<sup>78</sup> (OLIVEIRA, 2019).

Com a regulamentação da Lei da Multipropriedade muitos conflitos foram resolvidos. Entre eles, a aquisição da unidade periódica compartilhada mediante escritura pública, por conseguinte, haverá matrícula imobiliária individualizada. Possuindo a fração de período registro próprio, a mesma poderá ser objeto de alienação não havendo que se falar em direito de preferência a multiproprietários. Ainda, existe a individualização de taxas condominiais, impostos e a possibilidade da unidade periódica ser objeto de garantia hipotecária (IRIB, 2019).

A unidade de fração de período pode ser objeto de hipoteca, penhor, usufruto, além dos demais direitos reais sobre coisa alheia, inclusive a alienação fiduciária em garantia, em consonância com o modo como procede nas unidades autônomas em condomínios edilícios. Para tanto, deve-se atentar a particularidade, que ao se instituir qualquer ônus sobre a unidade periódica, o multiproprietário tem a obrigação de comunicar ao administrador do condomínio instituído pela multipropriedade imobiliária, pelo simples fato de saber quem está utilizando o imóvel (TARTUCE, 2019).

A interpretação, é que em imóvel instituído pelo regime da multipropriedade, quando instituído qualquer ônus sobre a unidade periódica, obrigatoriamente o multiproprietário comunicará o administrador do condomínio edilício em multipropriedade para atualização cadastral, informação da titularidade sobre a unidade autônoma, resultando na colaboração e transparência com a administração condominial (CBIC, 2019).

O que torna atrativo as transações de imóveis em regime de multipropriedade é justamente a possibilidade de celebrar negócios jurídicos (compra, venda, doação, permuta, etc.) de uma fração do tempo, sem a necessidade da anuência dos outros multiproprietários. A fração de período pode ser utilizada como objeto de hipoteca ou alienação fiduciária. Cada

<sup>78</sup> Art. 1358 – I. São direitos dos multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: [...] 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 aos administrador (BRASIL, 2002).

unidade periódica obrigatoriamente terá seu cadastro junto ao Registro de Imóveis, o que lhe proporciona ser utilizada como garantia para crédito pessoal perante as instituições financeiras (CRECI-RJ, 2019).

Dessa forma, restou demonstrado no capítulo que trata do condomínio em multipropriedade inserido ao Código Civil de 2002, que cada cota fração de período deverá ter matrícula própria em decorrência de ser uma unidade autônoma, sendo de livre vontade do multiproprietário de realizar, por exemplo, a venda da sua unidade de tempo sem levar em consideração o direito de preferência dos demais multiproprietários (RIZZARDO, 2019).

O multiproprietário, quando adquire determinado imóvel instituído com o regime da multipropriedade, adquire um verdadeiro direito real, valendo-se do registro, transferindo por ato inter vivos ou mortis causa, constituindo sobre ele qualquer outro direito real, inclusive a hipoteca sobre a fração de período (DINIZ, 2020).

Isso possibilitará que diversos multiproprietários de determinado imóvel, cada qual detém sua unidade periódica, tenha sua matrícula individualizada do período de tempo, sendo que cada multiproprietário poderá utilizar-se do imóvel em determinado período de forma exclusiva, do mesmo modo poderá também a unidade de período ser objeto de hipoteca independente da anuência ou direito de preferência em relação aos demais multiproprietários.

## 5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa consistiu em responder o seguinte questionamento: Há possibilidade do direito real de hipoteca recair em bens imóveis no regime de multipropriedade?

Para alcançar a resposta dessa questão, necessitou-se abordar no primeiro capítulo, o estudo sobre o instituto do direito real de propriedade. Para isso, apresentou-se o conceito e atributos inerentes ao instituto da propriedade imóvel, as suas características, a importância da função social da propriedade, além das formas de aquisição e perda.

Discorrendo sobre o direito real de propriedade, sucedeu-se com segundo capítulo, o estudo do condomínio no ordenamento jurídico brasileiro, o seu conceito e suas espécies. Tratou-se de forma pormenorizada o instituto da multipropriedade com base na Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que introduziu diversos artigos ao código civilista, demonstrando o seu conceito e relevantes aspectos jurídicos dessa importante espécie de condomínio, que trouxe um grande avanço para o setor imobiliário.

O instituto da multipropriedade revela-se como uma espécie de condomínio onde cada multiproprietário será o titular de uma cota de fração do bem, cabendo a cada um destes, a disponibilidade de uso e gozo, de forma exclusiva, do imóvel por inteiro, a qual será exercida de forma alternada por cada multiproprietário

A partir do estudo dos institutos da propriedade e condomínio, especificamente a modalidade da multipropriedade, para alcançar a resposta da problematização da presente pesquisa, analisou-se o terceiro capítulo que trata do direito real da hipoteca, o seu conceito, suas características, as espécies e as formas de extinção. Demonstrou-se, que a hipoteca poderá recair sobre imóveis em condomínio instituídos pela multipropriedade, porém diferentemente das outras modalidades existentes de condomínio, o multiproprietário não está obrigado a respeitar o direito de preferência perante os demais multiproprietários que possuem frações periódicas sobre o mesmo imóvel.

Por fim, sobrevém a conclusão da presente monografia concluindo-se que sobre imóveis em regime de condomínio edilício comum e naqueles instituídos pelo regime da multipropriedade, em ambos, haverá a possibilidade de recair o ônus real da garantia hipotecária, sendo que aqueles imóveis instituídos pela multipropriedade incidirá as regras específicas introduzidas com a Lei da Multipropriedade ao Código Civil de 2002, as quais permite a constituição da hipoteca de determinada unidade periódica.

Do presente estudo, compreende-se que da relação jurídica envolvendo a multipropriedade, a possibilidade da exploração econômica do bem imóvel com o

fracionamento da coisa, possibilita aos multiproprietários a utilização do bem da melhor forma possível, até mesmo como forma de investimento e/ou lazer, de modo a compactuar com a função social da propriedade conforme estabelece a Constituição Federal de 1988, além de dar maior segurança jurídica a essa espécie de negócio imobiliário.

Demonstrou-se, que com a vigência da Lei nº 13.777/2018, o ordenamento jurídico brasileiro passou a contar com esse importante e necessário texto normativo, reconhecendo as peculiaridades da multipropriedade e as características que a diferenciam de um condomínio comum, o que claramente torna o grande triunfo para o desenvolvimento do setor imobiliário, que certamente solidifica esse importante instituto que é a multipropriedade.

Logo, em decorrência da regulamentação da multipropriedade imobiliária com a Lei da Multipropriedade, possibilitou que a totalidade de um imóvel fosse dividido em unidades autônomas de tempo, inclusive a individualidade da cota pode ser registrada nos Cartórios de Registros de Imóveis, surgindo diversos aspectos que foram apresentados nesse presente trabalho.

Com a normatização da multipropriedade imobiliária que cada cota parte estará sujeita aos direitos e ônus decorrentes do instituto da propriedade conforme estabelecido na legislação civilista, de modo já pacificado que os atributos dos direitos reais estão em consonância com a multipropriedade, demonstrando que a fração autônoma com matrícula própria sobre imóvel instituído pelo regime da multipropriedade poderá ser objeto de hipoteca.

Assim, com a regulamentação do instituto da multipropriedade, surgiu uma nova modalidade de condomínio sobre bens imóveis, que do ponto de vista econômico a Lei da Multipropriedade veio com o propósito de aquecer o mercado imobiliário diante da possibilidade de aquisição de cotas de fração de tempo, o que em muito beneficiará principalmente setores imobiliários ligados ao setor hoteleiro e do turismo, especialmente em áreas litorâneas que exploram imóveis em temporada de veraneio.

Tem-se que o instituto da multipropriedade devidamente regulamento com a Lei da Multipropriedade, revolucionou o ordenamento jurídico brasileiro com a inserção de dispositivos objetivos, de fácil compreensão pela comunidade jurídica, de forma a conceder maior segurança jurídica para aquele indivíduo que planeja e aplica o seu patrimônio no ramo imobiliário como forma de investimento e/ou lazer.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino. **Prática de locação**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. v. 5. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2014. *E-book*.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 01 de abr. de 2020.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 01 de abr. 2020

BRASIL. Lei n. 13.105, 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 11 de maio de 2020.

BRASIL. Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018. **Dispõe Sobre o Regime Jurídico da Multipropriedade e seu Registro**. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm). Acesso em: 01 de abr. de 2020.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe Sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias**. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 01 de abr. de 2020.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe Sobre os Registros Públicos e dá outras Providências**. Brasília, Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 01 de abr. de 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1411290/SP. BANCO BRADESCO S/A. JOSÉ MAURÍCIO MOURA**. Relator: Min. Mauro Ribeiro. 04 de jun. 2020. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/deciso/es/toc.jsp?livre=2018%2F0322671-5&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 19 de junho de 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1546165. MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. – ME. CONDOMÍNIO WEEK INN**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. 06 de setembro de 2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=201403082061.REG>. Acesso em: 01 de abril de 2020.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). **Lei nº 13.777/18 – o regime jurídico da multipropriedade**. Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2019/05/6-JOSE-ARTHUR.pdf>. Acesso em 20 jun. 2020.

CASSETTARI, Chistiano. **Elementos de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book*.

CASSETTARI, Chistiano. **Elementos de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. *E-book*.

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

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Técnica e prática: multipropriedade**. Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <https://creci-rj.gov.br/multipropriedade/>. Acesso em 27 jun. 2020.

DE SOUZA, Patrícia Verônica Nunes Carvalho Sobral; CALGARO, Gerson Amauri. O condomínio edilício em regime de multipropriedade e a lei nº 13.777/2018: o avanço dos direitos reais. **Rev. Ius Gentium**, Curitiba, v. 10. n. 3, p. 58-84, set/dez. 2019. Disponível em: <https://www.uninter.com/iusgentium/index.php/iusgentium/article/view/496/362>. Acesso em 02 maio 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v. 4. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v. 4. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. *E-book*.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça. **Jurisprudência em temas: Execução de contribuições ordinária ou extraordinária de condomínio edilício – inaplicabilidade a condomínio irregular**. Brasília. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/novo-codigo-de-processo-civil/execucao-de-despesas-ordinaria-ou-extraordinaria-de-condominio-edilicio>. Acesso em: 18 de jun. de 2020.

DONIZETE, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca

DONIZETE, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2019. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

DONIZETE, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. v. 5. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. *E-book*.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. v. 5. 1. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. *E-book*.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas**. v. 5. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book*.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas**. v. 5. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. *E-book*.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas**. v. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Manual de direito civil: tabelas com resumo e questões de concursos e da ordem**. 2. ed. Barueri: Manole, 2019. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **Planejamento sucessório e a nova lei da multipropriedade imobiliária**. São Paulo, 2019. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-planejamento-sucessorio-e-a-nova-lei-da-multipropriedade-imobiliaria-undefined-por-angelo-volpi-neto>. Acesso em 21 jun. 2020.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil: direitos reais e direitos intelectuais**. v. 4. 7. ed. São Paulo: Saraiva. 2013. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação. 2019. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. v. 4. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação. 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito civil: direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2005.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Coisas**. v.1. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. v.4. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. *E-book*.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. v.4. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. *E-book*.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos**. 2019. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em 29 jun. 2020.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. Brasília, 2019. Disponível em: [https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/at\\_download/file](https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/at_download/file). Acesso em 08 abr. 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. v. 4. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. *E-book*.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. v. 4. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Caracterização do condomínio de lotes e distinção de semelhantes**. 2019. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2019-fev-04/direito-civil-atual-caracterizacao-condominio-lotes-distincao-semelhantes>. Acesso em 02 maio 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil: contemporâneo**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil: contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. *E-book*.

STAUT JÚNIOR, Sérgio Said. Cuidados metodológicos no estudo da história do direito de propriedade. **Rev. Fac. Direito UFPR**, Curitiba, n. 42, pp.155-170. 2005. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/direito/article/view/5175/3891>. Acesso em 23 abr. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. v. 4. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método. 2015.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017.

TEPEDINO, Gustavo; MOTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos de direito civil: direitos reais**. v. 5. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em 15 abr. 2020.

VALENTE, Rubem. **Direito civil facilitado**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais**. v.4. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018. *E-book*.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais**. v.4. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais**. v.4. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020. *E-book*. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. **Rev. Fac. Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 75, pp.91-118, jul/dez. 2019. Disponível em:

<https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/2029/1895>. Acesso em 15 abr. 2020.

**ANEXOS**

## **ANEXO A – LEI DA MULTIPROPRIEDADE**

### **LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.**

Altera as Leis n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo VII-A:

“ CAPÍTULO VII-A

DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

#### **Seção I**

Disposições Gerais

Art. 1.358-B . A multipropriedade rege-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964 , e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) .

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.

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 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.

## **Seção II**

### **Da Instituição da Multipropriedade**

Art. 1.358-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.

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.

Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

### **Seção III**

#### **Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário**

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;

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

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 de deveres.

§ 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.

§ 3º (VETADO).

§ 4º (VETADO).

§ 5º (VETADO).

Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

#### **Seção IV**

## **Da Transferência da Multipropriedade**

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

## **Seção V**

### **Da Administração da Multipropriedade**

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

a) determinar a necessidade da troca ou substituição;

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regrar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

§ 1º A fração de tempo de que trata o **caput** deste artigo poderá ser atribuída:

I - ao instituidor da multipropriedade; ou

II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o **caput** deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

## **Seção VI**

### **Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edifícios**

Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

I - previsão no instrumento de instituição; ou

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do **caput** deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas *a*, *b* e *c* e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 .

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código:

I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;

II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa

no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V - os órgãos de administração da multipropriedade;

VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:

I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;

II - os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

III - as condições e regras para uso das áreas comuns;

IV - os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;

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

VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;

VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;

VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;

IX - os mecanismos de participação e representação dos titulares;

X - o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso;

XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio.

Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.

§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.

§ 2º O administrador do condomínio referido no **caput** deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

§ 4º O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.

§ 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.

Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício reger que em caso de inadimplência:

I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;

II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora;

III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.

Parágrafo único. A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.”

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 , passa vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176. ....

§ 1º .....

II - .....

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) , a fração de tempo adicional, destinada à realização de

reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.” (NR)

“Art. 178. ....

.....

III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;

.....” (NR)

Art. 3º (VETADO) .

Brasília, 20 de dezembro de 2018; 197º da Independência e 130º da República.

MICHEL TEMER  
Torquato Jardim  
*Eduardo Refinetti Guardia*