

MULTIPROPRIEDADE (FRACTIONAL E TIME-SHARING) SOB A PERSPECTIVA DA FUNÇÃO ECONÔMICA DO CONTRATO

Giovani Ribeiro Rodrigues Alves¹

Renata Carvalho Kobus²

Maurício Grisbach³

Resumo: O presente artigo possui como escopo examinar a multipropriedade e seus principais efeitos no que tange ao Direito Real. Para tanto, é analisada a delimitação conceitual do *Fractional* e do *Time-Sharing*, espécies de multipropriedade, cuja tênue linha entre as suas similitudes e diferenças causa imprecisão em relação a suas respectivas naturezas jurídicas. É realizado estudo sobre os efeitos sócioeconômicos da multipropriedade sob a perspectiva da função econômica do contrato, oportunidade em que se identifica a compatibilidade do instituto com fenômenos correlatos à economia compartilhada e cujos reflexos econômicos, decorrentes da maximização e racionalização do Direito da Propriedade, devem ser melhor explorados pela doutrina.

Palavras-Chave: Multipropriedade. *Fractional* e *Time-Sharing*. Função Econômica.

MULTIPROPERTY (FRACTIONAL AND TIME-SHARING) UNDER THE PERSPECTIVE OF THE ECONOMIC FUNCTION OF THE CONTRACT

¹ Advogado. Mestre e Doutor em Direito pela Universidade Federal do Paraná.

² Advogada. Mestre e Doutoranda em Direito pela Universidade Federal do Paraná.

³ Advogado. Pós-Graduado em Direito Civil e Empresarial pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná.

Abstract: The present article aims at examining the multiproperty and mains effects. Also, presented the conceptual delimitation of fractional and time-sharing, species of multiproperty, whose fine line between their similarities and differences causes imprecision over their respective legal natures. In the end, the socioeconomic effects of multiproperty are analyzed from the perspective of the economic function of the contract, an opportunity to identify the compatibility of the institute with phenomena related to the sharing economy, and whose economic repercussions resulting from the maximization and rationalization of property law should be more analysed by the doctrine.

Keywords: Multiproperty. Fractional and Time-Sharing. Economic function.

1. INTRODUÇÃO



concepção da propriedade imobiliária como Direito representou um dos marcos civilizatórios da humanidade. Como é cediço, a sua origem remota ao primeiro período do Direito Romano, momento histórico em que se emprestou ao Direito Domical uma noção essencialmente individualista.

Ao longo do tempo, a concepção de propriedade imobiliária sofreu influências filosóficas, religiosas e políticas oriundas dos mais diversos aspectos das sociedades, culturas e povos que constituíram a base da dogmática romano-germânica.

O instituto da multipropriedade, por sua vez, foi impulsionado pela estagnação de empreendimentos e pela escassez de capital, difundindo-se como forma de potencializar o Direito de Propriedade.

Inicialmente, a multipropriedade foi difundida via quatro espécies: (i) multipropriedade societária, (ii) multipropriedade

hoteleira, (iii) multipropriedade como limitador de direito real e (iv) multipropriedade imobiliária. Independentemente da espécie, depreende-se que a multipropriedade se consolidou ao longo do tempo como instrumento de racionalização do Direito de Propriedade.

Esse relevante impacto causado pelas externalidades positivas decorrentes da multipropriedade refletiram-se sob diversos aspectos socioeconômicos, os quais são examinados a teor da função econômica do contrato.

2. DA CONCEPÇÃO E COMPRESSÃO DA PROPRIEDADE

A despeito da concepção coletiva da propriedade pelas sociedades primitivas que garantiam o Direito sobre o solo a todos os membros da comunidade, a raiz histórica do instituto que influenciou a construção do entendimento do que hoje se compreende como propriedade teve origem no Direito Romano (PEREIRA, 2014, p. 68).

Admite-se que na primitiva Roma surgiu a noção de propriedade imobiliária individual, originada a partir da Lei das XII Tábuas, edificando-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua (VENOSA, 2015, p. 170).

Nessa época, a propriedade era caracterizada pelo misticismo, decorrente do vínculo indissociável entre a propriedade e a religião então comumente professada e pelas limitações políticas. Isso porque apenas o cidadão e o solo romano podiam ser titular e objeto de direito, respectivamente (COULANGES, 2011, p. 85-86).

Com o passar do tempo, essa modalidade hermética de aquisição da propriedade passou a ser flexibilizada, expandindo-se esse direito aos estrangeiros (pelo *ius commercii*) e criando-se usos e técnicas de tradição (*traditio, in iure cessio*) (COULANGES, 2011, p. 85-86).

A invasão bárbara obrigou a quebra do caráter unitário e

exclusivista da propriedade, potencializado pelas diferentes culturas bárbaras que se instalaram e impuseram conceitos jurídicos diferentes. A propriedade, por sua vez, passou às mãos dos soberanos, de forma que os “vassalos serviam ao senhor. Não eram senhores do solo” (VENOSA, 2015, p. 171).

Somente a partir do século XVIII inicia-se o processo de definição legislativa do conceito de propriedade. Sílvio de Salvo Venosa (2015, p. 171) anota que o Código de Napoleão e os ideais da Revolução Francesa, que recepcionaram a concepção romana de propriedade, exerceram forte influência sobre a maioria dos códigos latino-americanos, em especial pela edificação de uma noção extremamente individualista do instituto.

Tanto é que o *Code Napoléon*, que serviu de inspiração ao movimento codificador do século XIX, era conhecido como “Código da Propriedade”, tamanha repercussão causada pelo prestígio concedido ao imóvel (PEREIRA, 2014, p. 69). Essa predileção exagerada pelo individualismo ficou assinalada no art. 544 daquela codificação: “A propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos”.

Esse exarcebado individualismo arrefeceu ao longo do século XIX, com a Revolução Industrial e as doutrinas socilizantes, impactado, também, pela posição de destaque a que foi alçada a propriedade imobiliária no século XX, em razão dos problemas atinentes à moradia, uso adequado da terra, crescimento populacional e desigualdade social das nações (VENOSA, 2015, p. 171).

No Brasil, a Constituição Federal de 1988 inseriu entre os princípios gerais da atividade econômica, bem ao lado da propriedade privada, a sua “função social” (art. 170). E, no que tange à propriedade urbana, o texto constitucional dispõe que se cumpre a função social quando atendidas as exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º). Ainda com relação à propriedade imóvel urbana, ela deve

atender ao disposto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), o qual regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

Com efeito, a noção atual de propriedade corresponde a uma “situação jurídica positiva que lhe permite [ao proprietário] usar, gozar, dispor daquilo que é seu e reavê-lo de quem quer que injustamente o possua” (NERY JUNIOR; NERY, 2013, p. 1.139).

Todavia, não obstante as faculdades de senhorio autorizadas pelo exercício do direito real de propriedade, o seu titular fica submetido a restrições de ordem pública e caráter privado, tais como o respeito à função social da propriedade, direito de vizinhança, restrições decorrentes do plano diretor, dentre outras.

A redação do art. 1.228 do Código Civil de 2002, para definir analiticamente a propriedade, dispõe: “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”. A caracterização da propriedade se perfectibiliza com a identificação concomitante e plena desses atributos, sob pena de, na hipótese de ausência dessas faculdades, não restar configurado esse instituto.

Em que pese as críticas decorrentes da não definição da propriedade pelo Código Civil de 2002 (art. 1.228), vez que preferiu enunciar seus elementos analíticos, conclui-se que “se não é perfeita (...), melhor noção não é apresentada” (LOUREIRO, 2003, p. 41-42) para a delimitação do tema, haja vista a liquidez de sua natureza jurídica à luz do processo histórico da civilização romano-cristã.

Tepedino (1993, p. 82) assevera que “este conteúdo [conjunto de atributos conferidos ao titular] se identifica, no que tange à autonomia privada, com o núcleo indispensável de poderes assegurados legalmente (ou conceitualmente) ao titular do domínio”.

Esses atributos inerentes à propriedade podem ser

identificados e facultados a um só indivíduo, e nesse caso se tem “a propriedade em toda a sua plenitude, propriedade plena, ou simplesmente a propriedade ou propriedade sem qualificativos” (PEREIRA, 2014, p. 76).

No entanto, pode haver a segmentação dos atributos da propriedade, mediante a transferência de uma de suas facultades a terceiro, como ocorre na constituição de direito real de usufruto, hipótese essa em que o *dominus* não deixa de ser do proprietário, embora a utilização ou fruição da coisa passe ao conteúdo patrimonial de outra pessoa (*domínio útil*).

Conquanto o ordenamento permita a compressão das facultades atinentes ao instituto, tem-se que o direito de propriedade é mesmo uno, marcado pela “unidade global da senhoria dominical, incidente sobre certa coisa (*res*), de maneira exclusiva e elástica” (PEREIRA, 2014, p. 76).

Arguiu-se, inicialmente, a incompatibilidade do exercício simultâneo e perene de direitos de propriedade titularizados por dois sujeitos distintos sobre uma mesma coisa, em razão da propriedade ser exclusiva. Acerca da exclusividade, Tepedino (1993, p. 80) assevera:

Da exclusividade decorre a impossibilidade de dois titulares exercerem sobre a coisa direitos inerentes ao domínio, salvo (...) mediante a co-titularidade condominial, ou através dos chamados direitos reais sobre coisa alheia, vale dizer, direitos não proprietários sobre coisa de propriedade alheia.

Dessa forma, os atributos da propriedade, quais sejam, o uso, gozo, disposição e a reivindicação, são passíveis de compressão, o que não significa a subdivisão do domínio, o qual permanece unitário e homogêneo.

Por essa razão, a noção de compressão da propriedade mediante a limitação de suas facultades se explica pela elasticidade do domínio, e não pelo seu fracionamento, pois a propriedade permanece una.

Essa concepção do domínio e de seus elementos (*ius utendi, fruendi, abutendi et rei vindicatio*) será cotejada com as

características iminentes da propriedade segundo a dogmática romano-germânica, qual seja um domínio unitário e homogêneo incidente sobre uma determinada coisa, de forma exclusiva e elástica.

Tal premissa conceitual oportunizará o exame da multipropriedade, particularmente das espécies *Fractional* e *Time-Sharing*, e sua compatibilidade com o ordenamento pátrio. E, ainda, permitirá apontar os reflexos desse instituto sobre a maximização de riqueza e a eficiência nas relações envolvendo esse instituto, de acordo com a função econômica do contrato.

3. A MULTIPROPRIEDADE: EFICIÊNCIA DA ELASTICIDADE DO DOMÍNIO SOBRE UM MESMO BEM

Segundo Tepedino (1993, p. 80), a multipropriedade corresponde à:

Relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. A Multipropriedade apresenta-se, assim como direito que pode ser perpétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício.

Ainda acerca da delimitação do instituto da multipropriedade, anota o mencionado autor (1993, p. 80):

Todas as designações retratam a percepção visual de uma pluralidade de direitos individuais sobre a mesma base material, dividida em frações de tempo, provocando uma impressão imediata, antecedente a qualquer possível conclusão científica, de múltiplos domínios, sucessivamente encaeados e de correntes da divisão modular, daí derivando a nomenclatura atribuída ao fenômeno.

Utilizando a expressão *Time-Sharing*, Marques (1993, p. 458) define multipropriedade “*como um contrato múltiplo e complexo, visando [a]o uso habitacional de um imóvel, de um complexo de imóveis, assim como dos serviços conexos a esta fruição, tudo por tempo certo a cada período do ano*”.

Márcia Rezeke (2016, p. 147), metaforicamente, compara o instituto a uma roda gigante, por meio da qual, durante o tempo em que está na cabine, o cotitular exercerá plenamente o seu direito de usar e gozar a coisa, ao passo que, ao fim do passeio, deverá desocupá-la, franqueando-a, sem danos, para que outro cotitular possa exercer as mesmas prerrogativas.

Trata-se, pois, de uma relação coordenada de aproveitamento de propriedade imobiliária, com natureza de direito real, por intermédio da repartição do proveito da coisa em períodos, “de maneira que cada indivíduo (denominado multiproprietário) possa dela se aproveitar exclusivamente durante um determinado lapso temporal previamente fixado, perpetuamente ou por tempo determinado” (REZEKE, 2016, p. 147).

Há entendimento majoritário no sentido de que a multipropriedade originou-se na França em meados da década de 1960, em um momento de estagnação do mercado imobiliário e turístico europeu (SCHMITT; PERES, 2010, p. 2).

Schmitt e Peres (2010, p.2), emprestando ao instituto a nomenclatura “*Time-Sharing*”, registram ter a multipropriedade surgido como uma alternativa economicamente mais viável para grupos familiares, ou simplesmente com interesses comuns, reunirem-se e, em conjunto, “adquirir e compartilhar imóveis de férias”.

Tepedino (1993, p. 4) apresenta importantes consequências econômicas e sociais a partir do surgimento da multipropriedade:

Não é fácil compreender o que representa, em termos econômicos, a divisão por módulos temporais do aproveitamento econômico dos imóveis. Em primeiro lugar, a titularidade de numerosos direitos sobre um mesmo complexo imobiliário abre o mercado a estratos sociais sem recursos para a aquisição de imóvel unifamiliar, sobretudo em termos de casa de férias. Famílias que, em realidade, desejavam a segunda casa, no campo ou na praia, apenas para o período de férias anual, satisfazem sua necessidade a preço razoável, reduzindo, por outro lado, (...) os custos de manutenção e guarda do imóvel, ônus

não somente de natureza econômica, vindo a representar, as mais das vezes, penosa incumbência para o proprietário.

E prossegue o autor (1993, p. 4), estendendo as positivas consequências da multipropriedade à iniciativa privada:

Para os operadores do setor, a multipropriedade aumenta suas margens de ucros por imóvel, dada a grande quantidade de titulares, embora o valor unitário pago por adquirente seja relativamente modesto. Do ponto de vista da indústria turístico-hoteleira de serviços, a economia das regiões envolvidas se mantém aquecida, de forma homogênea, e em todos os períodos do ano, estimulando a um só tempo o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local, com repercussões positivas até mesmo para o equilíbrio ecológico, por resguardar o meio ambiente da proliferação indiscriminada de construções.

A multipropriedade, portanto, surgiu a partir de um contexto econômico desfavorável para o segmento imobiliário, que enfrentava estagnação de empreendimentos e escassez de capital.

O novo modelo de múltiplo domínio sobre a mesma coisa proporcionou a realocação mais eficiente dos recursos, a diminuição dos custos de transação (mediante a distribuição dos ônus e despesas da operação imobiliária entre os respectivos titulares), a maximização de riquezas (unidades antes ocupadas sazonalmente puderam ser usadas e usufruídas durante todo o ano) e, por conseguinte, constatou-se a racionalização da propriedade imobiliária.

Consoante descrito na introdução, são consideradas espécies da multipropriedade: multipropriedade societária, multipropriedade hoteleira, multipropriedade como direito real limitador e, por fim, a multipropriedade imobiliária.

A multipropriedade societária se viabiliza mediante uma operação de natureza empresarial, de sorte que os sócios estabelecem, contratualmente, sobre imóvel de titularidade da sociedade empresária, o direito à utilização do bem social por uma temporada fixa, que se repete a cada ano, por prazo indeterminado ou por elevado período de tempo.

Todavia, essa modalidade logo foi descartada, justamente porque se argumentava a vulnerabilidade a que ficavam sujeitos os multiproprietários em caso de falência. No mais, questionava-se que a sociedade empresária não possuía fins lucrativos, apenas a finalidade de gestão do próprio patrimônio social, o que, em última análise, apontaria a caracterização de um condomínio ordinário, submetendo-se, por conseguinte, às suscetibilidades de tal figura, tais como a divisibilidade do condomínio e o direito de prelação dos cotitulares.

A despeito de haver renomado posicionamento no sentido de emprestar à multipropriedade indistintamente a nomenclatura *Fractional* ou *Time-Sharing*, depreende-se que tais expressões espelham modalidades diversas do instituto, as quais precisam ser corretamente compreendidas.

O *Fractional* é compreendido como multipropriedade imobiliária plena, de natureza real, titularizada por coproprietários, que usufruem de imóvel em turnos prefixados, recorrentes anual e perpetuamente, cuja aquisição se opera pela inscrição no título translativo no registro imobiliário.

O objeto do *Fractional* recai sobre a propriedade, isto é, corresponde a direito real sobre coisa própria, notadamente em decorrência de se perceberem nessa modalidade de multipropriedade todos os atributos inerentes à propriedade.

Ao seu turno, a definição de *Time-Sharing* concebe, diversamente, uma relação limitadora do Direito Real de Propriedade, comumente instrumentalizada por meio de Contrato de Cessão de Direito de Uso. Por isto, não há transmissão, efetivamente, de propriedade em favor do cessionário (SANTOS, 2018).

Mutatis mutandi, a ponderação de Tepedino (1993, 59-60) quanto à diferença entre multipropriedade e usufruto é pertinente ao tema, especialmente porque ao regime do uso se aplica subsidiariamente o do usufruto:

O cotejo, entretanto, à parte as superficiais semelhanças apontadas, logo revela a profunda diferença entre a

multipropriedade e o usufruto. Aquela (...) é situação jurídica perpétua; este, ao revés, apresenta-se essencialmente temporário, não ultrapassando a vida de seu titular (CC, art. 739 [de 1916]), sendo, portanto, insuscetível de transmissão *causa mortis*. O usufruto adere à pessoa do titular, sendo, por sua própria origem, *rei personae*, razão pela qual é vedada a sua alienação, salvo em favor do nu-proprietário (CC, art. 717 [de 1916])

Ademais, o *Time-Sharing*, mesmo com as prerrogativas de Direito Real de Uso, mormente por se submeter supletivamente ao regramento de usufruto, importa em direito temporário.

De tal modo, não é permitido ao usuário o direito de perceber os frutos civis, tampouco seus herdeiros possuem o direito sucessório sobre a *res* e o utente é impedido de ceder a coisa, ainda que a título gratuito.

Apartada a discussão acerca da natureza real ou obrigacional do *Time-Sharing*, tem-se que o registro de seu instrumento constitutivo no cartório imobiliário, à margem da matrícula, é medida facultada ao usuário. Assim, essa modalidade se coaduna com as características inerentes à terceira espécie de multipropriedade, exatamente porque produz o efeito limitador do direito real de propriedade.

Consequentemente, o *Fractional* encontra na modalidade multipropriedade imobiliária o acolhimento de sua natureza jurídica, principalmente porque irradia os elementos privativos do domínio. E é a multipropriedade imobiliária, figura jurídica de Direito Real, a espécie mais difundida, mormente em virtude da segurança jurídica que proporciona aos cotitulares.

Os diversos proprietários repartem o aproveitamento econômico em turnos intercorrentes, com exclusividade e caráter perpétuo. Desse modo, cada titular possui o direito de aproveitamento de uma fração espaço-temporal, sobre determinada unidade mobiliária, o que ocorre somente em determinado período do ano.

4. O OBJETO DA MULTIPROPRIEDADE E AS DIMENSÕES DA PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL

Preliminarmente à análise do objeto da multipropriedade, é preciso registrar que as teses precedentes que procuraram enquadrar a copropriedade como direito dominial encontravam resistência, pois, sugeriu-se “tratar-se de direito real atípico, deslocando sua qualificação do âmbito do domínio, hipótese em que sua admissibilidade dependeria de lei específica, a menos que se entendesse superado o princípio do *numerus clausus*” (TEPEDINO, 1993, p. 82).

Com o objetivo de investigar o amoldamento da multipropriedade com uma das figuras previstas na legislação, Tepe-dino (1993, p. 83) assim discorre sobre os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade dos direitos reais:

Basta apenas registrar que o princípio do *numerus clausus* se refere à exclusividade de competência do legislador para criação de direitos reais, os quais, por sua vez, possuem conteúdo típico, daí resultando um segundo princípio, corolário do primeiro, o da tipicidade dos direitos reais, segundo o qual o estabelecimento de direitos reais não pode contrariar a estruturação dos poderes atribuídos ao respectivo titular. Ambos os princípios, tratados indiferentemente pela civilística brasileira, embora se apresentem coincidentes, diferenciam-se na medida em que o primeiro diz respeito à fonte do direito real e o segundo à modalidade de seu exercício.

Dessa forma, o princípio do *numerus clausus* e o princípio da taxatividade não podem se sobrepor ao princípio da legalidade, de modo a tolher ou rechaçar eventual situação de direito real.

A congruência da multipropriedade com o ordenamento jurídico, particularmente como espécie de direito real típico, por intermédio da subsunção dos princípios do *numerus clausus* e o princípio da taxatividade à tutela constitucional da iniciativa privada e da propriedade, ganha punjança ao se constatar que o objeto sobre o qual recai o direito de propriedade pode ser

livremente escolhido.

E aqui, mediante a escolha do objeto sobre o qual recai o direito de propriedade, se vislumbra ponto neufrágico para a conformidade da multipropriedade com a norma jurídica posta e, mais do que isso, explicá-la a teor da dogmática jurídica. Antes, porém, de se abordar a individuação do objeto do instituto, impõe-se algumas considerações sobre os limites da propriedade.

É sabido que, ao lado dos atributos da propriedade (*ius utendi, fruendi, abutendi et rei vindicatio*), encontram-se as limitações a esse direito, de sorte que, embora se trate de direito real por excelência e absoluto em regra, o domínio imobiliário encontra limitações, conforme lição de Tartuce (2015, p. 895):

A propriedade é o mais completo dos direitos reais. Diante de seu caráter *erga omnes*, ou seja, *contra todos*, é comum afirmar que a propriedade é um direito absoluto. Também no sentido de certo absolutismo, o proprietário pode desfrutar da coisa como bem entender. Porém, existem claras limitações dispostas no interesse coletivo, caso da função social e socioambiental da propriedade (art. 1.228, § 1º, do CC). Além disso, não se pode esquecer a comum coexistência de um direito de propriedade frente aos outros direitos da mesma espécie, nos termos do art. 1.231 do CC, pelo qual se admite a prova em contrário da propriedade de determinada pessoa. A propriedade deve ser relativizada se encontrar pela frente um outro direito fundamental protegido pelo Texto Maior. Por isso é que se pode dizer que a propriedade é um direito absoluto, regra geral, mas que pode e deve se relativizado em muitas situações.

Sobre o tema, Francisco Amaral (2008, p. 242) ressalta que os direitos subjetivos se limitam no aspecto intrínseco e extrínseco, de maneira que o primeiro se refere às limitações materiais ou físicas da coisa, enquanto que o segundo trata da restrição imposta pelo ordenamento jurídico.

Com base nesse raciocínio, poder-se-ia dizer, em um primeiro momento, que o objeto sobre o qual recai o direito de propriedade se caracteriza apenas por duas dimensões, quais sejam a largura e comprimento (SARAIVA; DA ROCHA, 2014). Não

obstante, sabe-se que esse objeto apresenta outras duas dimensões, retratadas pela altura e profundidade, descrevendo, deste modo, não uma superfície, mas sim um volume.

À luz dessa teoria espaço-temporal, também conhecida por propriedade quadridimensional, o objeto da multipropriedade imobiliária recai sobre a individuação das dimensões espacial e temporal.

Desta maneira, o tempo como a quarta dimensão permite individualizar múltiplos direitos reais incidentes sobre a mesma base material (*res*), de modo que ambos não sejam coincidentes e nem conflitantes, razão pela qual a multipropriedade se coaduna com a norma posta e a dogmática romano-germânica.

5. A MULTIPROPRIEDADE EXAMINADA SOB A FUNÇÃO ECONÔMICA DO CONTRATO

Como descrito alhures, o fenômeno da multipropriedade imobiliária, cujas operações se iniciaram nos idos da década de 60 na França, espalhando-se, a seguir, para outros países europeus e Estados Unidos (SMITH; PERES, 2010, p. 1-2), em virtude da ociosidade de unidades e escassez de capital para novos empreendimentos, logo provocou relevante impacto sócioeconômico.

Independente do modelo adotado, seja via condomínio ordinário ou edilício, seja pelo *fractional* ou *time-sharing*, a verdade é que multipropriedade promoveu a racionalização do direito à propriedade.

Aliás, as atividades relacionadas à construção civil e setor hoteleiro, segmentos ligados à infraestrutura e sobre os quais repercute diretamente a multipropriedade, têm significativa força motriz para a economia, tanto é que os seus números afetam intensamente os resultados econômicos de um país (O GLOBO, 2018).

Nessa linha de raciocínio, Bernardi (2014, p. 409) elenca

os avanços promovidos pela propriedade múltipla, sob o enfoque da plataforma condominial edilícia:

O condomínio edilício não se restringe a um instituto sob o manto da função social voltada ao direito à moradia; imanta-se, também, de função social sob o viés econômico, porquanto promove a circulação de riquezas, a geração de empregos, o desenvolvimento econômico, tudo independente de recursos públicos.

A multipropriedade é um meio eficiente de alocação de recursos e é vista como um instrumento para a consecução de empreendimentos imobiliários de grande vulto, sendo, consequentemente, um importante veículo de geração de riquezas, que contribui para o crescimento da economia.

Essa repercussão econômica decorrente dos contratos entabulados sob a dinâmica da multipropriedade, com efeito, encontra supedâneo no ordenamento, conforme se depreende da lição de Nelson Nery Junior Rosa Maria de Andrade Junior (2013, p. 1.139):

A função mais destacada do contrato é a econômica, isto é, de propiciar a circulação da riqueza, transferindo-a de um patrimônio para outro. Essa liberdade parcial de contratar, com objetivo de fazer circular riqueza, tem de cumprir sua função social, tão ou mais importante do que o aspecto econômico do contrato. Por isso fala-se em fins econômico-sociais do contrato como diretriz para sua existência.

Para a finalidade em comento, qual seja a análise dos efeitos da multipropriedade imobiliária sob o enfoque da função econômica do contrato, impõe-se examinar a disrupção econômica causada pela quebra do paradigma até então vigente, principalmente a noção individualista da propriedade romana (VENOSA, 2015, p. 171).

De fato, a própria concepção individualista da propriedade, originada em Roma e perpetrada pelo Código de Napoleão, representou uma das causas disruptivas para a queda do paradigma.

Analisando a concentração de recursos econômicos, cujo ápice, ao menos durante o Século XX, corresponde ao período

imediatamente após o fim da Segunda Guerra Mundial, marco a partir do qual surge o instituto da multipropriedade imobiliária. Marcelo Simões dos Reis (2015, p. 522) disserta acerca do tema:

As últimas décadas [do século XIX] também testemunharam a hipertrofia dos agentes econômicos. Esse movimento de concentração de riqueza tem a vançada ao longo dos últimos dois séculos, sendo especialmente intenso na Europa entre o século XIX e a eclosão da 1ª Guerra Mundial (...). As duas grandes guerras do século XX marcaram o fim o (sic) ciclo de extraordinária concentração econômica. A partir de 1945 inicia-se um processo de redução das desigualdades no mundo ocidental.

O movimento disruptivo provocado pela multipropriedade imobiliária pode ser comparado com o rompimento de padrões atualmente impostos pelas corporações exploradoras do modelo denominado economia compartilhada, tais como Uber e AirBnB, evidentemente guardadas as devidas proporções.

Isso porque essas corporações de economia compartilhada, em razão da tecnologia e meios de comunicação atualmente disponíveis, somado ao fato de seu desenvolvimento ocorrer preponderantemente via internet, têm vigorosamente potencializado o impacto de suas atividades.

Com relação ao tema, Marcelo Simões dos Rei (2015, p. 522) assinala:

Seguindo a tendência de empoderamento do mercado e da sociedade civil, algumas corporações bilionárias com foco em tecnologia têm estimulado fortemente a chamada “economia compartilhada”. Também conhecida por outros nomes como “consumo colaborativo” ou “economia colaborativa”, a economia compartilhada ganha relevância a partir de ferramentas tecnológicas que permitem a alocação mais eficiente de bens tangíveis ou intangíveis (...). Os dois exemplos mais notórios são Uber e AirBnB, atuando, respectivamente, nos ramos de transporte e hospedagem.

A rigor, a propriedade, e, por consequência, a multipropriedade, encerram direito real por excelência, e, por conseguinte, se submetem às práticas oficiais e burocráticas do instituto, mormente para lhes imputar a famigerada eficácia *erga*

omnes.

Em princípio, essa característica solene da multipropriedade a afastaria do conceito de economia compartilhada, já que esse fenômeno propõe uma lógica simplificada redefinida pelos avanços tecnológicos e de comunicação para a troca de produtos e serviços.

Na verdade, esse distanciamento inicial é arrefecido principalmente porque, tendo em vista que a solenidade inerente à multipropriedade ou a simplificação dos meios tecnológicos representam um meio e não a finalidade da economia colaborativa, tem-se que o instituto da múltipla propriedade guarda importante grau de semelhança com aqueles agentes da economia compartilhada, sobretudo pelos efeitos socioeconômicos decorrentes do instituto.

E isso porque, à semelhança dos agentes que atuam de acordo com a economia compartilhada, a multipropriedade também promove a realocação mais eficiente dos recursos (eis que propriedades ociosas encontram mais interessados), a diminuição dos custos de transação (mediante a distribuição dos ônus e despesas da operação imobiliária entre os respectivos cotitulares), a maximização de riqueza (unidades antes ocupadas sazonalmente puderam ser usadas e usufruídas durante todo o ano) e, por conseguinte, promove a racionalização da propriedade imobiliária.

Decerto, os múltiplos enlaces contratuais que constituem a multipropriedade, impõe um dever de cooperação entre os seus agentes, motivo pelo qual as partes devem tomar decisões mutuamente benéficas, sob pena de se colocar em risco o fenômeno.

Não obstante, a reorganização do instituto da propriedade, cuja noção individualista foi arrefecida ao longo do tempo, ocasionando, dentre outras consequências, a maximização de seu próprio potencial, encontra suporte dogmático na Análise Econômica do Direito, sobretudo porque os benefícios há pouco narrados e decorrentes da multipropriedade são objeto de estudo

desse movimento.

E o arrimo proporcionado pela Análise Econômica do Direito em relação aos positivos efeitos decorrentes da multipropriedade, sobretudo a racionalização do instituto da propriedade, pode ser vislumbrado a partir do seguinte recorte conceitual apresentado por Marcia Carla Pereira Ribeiro e Irineu Galeski Junior (2015, p. 95) quanto ao fenômeno:

São absolutamente pertinentes ao estudo da Análise Econômica do Direito, notadamente os seguintes [temas]: a questão da escolha racional dos agentes econômicos na busca da melhor alocação dos recursos; a eficiência; as falhas de mercado, que podem ser classificadas em assimetria de informações, existência de poder econômico, bens públicos, as externalidades; e os custos de transação.

Deveras, a multipropriedade imobiliária reorganizou o instituto dominial, potencializando a sua substância e finalidade, o que, em última análise, oportunizou a realocação mais eficiente dos recursos, a diminuição dos custos de transação, a maximização de riqueza, enfim, promoveu a racionalização da propriedade imobiliária.

6. CONCLUSÃO

No Brasil, atualmente, a multipropriedade desenvolve-se sob duas figuras: a) o *fractional*, de natureza real, perpétua e constituído mediante título aquisitivo de propriedade; e o *time-sharing*, de viés obrigacional, temporário e constituído como limitador de direito real, na eventualidade de averbação de seu título à margem da matrícula imobiliária.

Entretanto, independente do modelo de multipropriedade analisado, denota-se que os efeitos socioeconômicos do instituto são positivos e relevantes, isto porque a multipropriedade representou um instrumento para arrefecer a estagnação do mercado imobiliário e escassez de capital.

E mais, tem-se que a dinâmica proporcionada pela existência de múltiplos domínios sobre a mesma base material, com

repartição da fruição em períodos determinados e pactuados, permitiu a racionalização do direito de propriedade.

Essa conclusão se justifica na medida em que a realocação eficiente dos recursos (unidades imobiliárias vagas se tornaram mais acessíveis), a diminuição dos custos de transação imobiliária (ônus e despesas foram distribuídos), implicaram, por consequência, a maximização de riqueza e a potencialização do instituto dominial.

Por conseguinte, a multipropriedade, sob a perspectiva da função econômica do contrato, retrata uma disrupção do modelo paradigmático da propriedade individualista, assemelhando-se a agentes típicos da economia compartilhada que colocam em cheque conceitos seculares.



REFERÊNCIAS

- AMARAL, Francisco. *Direito civil – introdução*. 7. ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- BERNARDI, Marcia Cristina Rezek. *Empreendimentos hoteleiros estruturados sobre uma plataforma condominial edilícia in estudos avançados de direitos imobiliário*. 1. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.
- CONJUR. *Dupla leva Nobel de Economia por “teoria de contratos”*. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-out-11/dupla-leva-nobel-economia-teoria-contratos>>, acesso em 27/08/2017.
- COULANGES, Numa Denis Fustel de. *A cidade antiga: estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma*. 2. ed. Trad. de José Cretella Jr. e Agnes Cretella. São Paulo: RT, 2011.
- DOS REIS, Marcelo Simões. *Sociedade civil, concentração*

- econômica e a disrupção da economia compartilhada* (in XXIV Congresso Nacional do CONPEDI – UFMG/FU-MEC/DOM Helder Câmara, Direito, Governança e Novas Tecnologias), 2015.
- KREICZER-LEVY, Shelly. *Consumption Property in the sharing economy*. Pepperdine Law Review, Vol. 43, n. 61, 2015.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- MARQUES, Claudia Lima. *Contratos de time-sharing e a proteção dos consumidores: crítica ao direito civil em tempos pós-modernos*. RDC 22/64 (DTR\1997\673). São Paulo: Ed. RT, abr.jun. 1997.
- MARQUES, Claudia Lima. *O contrato de time-sharing e o direito do consumidor: um necessário diálogo das fontes*. RDC, Ano 20, vol. 77. São Paulo: Ed. RT, jan.mar. 2011.
- NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado*. 10. ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.
- REZEKE, Márcia. *Propriedade imobiliária fracionada. Ensaio sobre um gênero*. Maceió: Viva Editora, 2016.
- RIBEIRO, Marcia Carla Pereira; GALESKI JUNIOR, Irineu. *Teoria geral dos contratos: contratos empresariais e análise econômica*. 2. ed., ver. atual. e ampl., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.
- O GLOBO. *Construção e desemprego*. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/opiniao/construcao-desemprego-21274671>>, acesso em 05/03/2018.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, vol. 4. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos. *O fractional no direito brasileiro*. Disponível em <<http://ssa.com.br/fractional-legislacao-aplicavel/>>, acesso em: 13/12/2016.
- SARAIVA, Bruno de Sousa; DA ROCHA, Maria Vital. *Notas a respeito da propriedade espaço-temporal*. RIDB –

Revista do Instituto do Direito Brasileiro, Lisboa, n. 9, p. 8469-8496, 2014.

SCHMITT, Cristiano Heineck; PERES, Fabiana Pietros. *Contrato de time-sharing: nuances acerca da proteção do consumidor no direito comunitário e no direito brasileiro*. Revista de Direito do Consumidor (RDT\2010\789), vol. 76/2010, Thomson Reuters, out.-dez. 2010.

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

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

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.