

A RESPONSABILIDADE PELO ADIMPLENTO DA QUOTA CONDOMINIAL NO REGIME DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: UMA ANÁLISE COMPARATIVA DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA COM A DOS PAÍSES IBÉRICOS E A DA ITÁLIA

Marcelo Sampaio Siqueira¹

Natercia Sampaio Siqueira²

Resumo: A inadimplência no pagamento da quota condominial em multipropriedade imobiliária convencionada sobre unidade autônoma de condomínio edilício no qual não tenha sido instituído o regime da propriedade na totalidade de suas unidades produz consequências. Este artigo tem como objetivo analisar as consequências do inadimplemento sob a dogmática civilista, mais especificamente o artigo 1358-S do Código Civil, e sob o viés econômico. Para esse fim, valeu-se das pesquisas bibliográfica, doutrinária e jurisprudencial e do método hipotético-dedutivo. Ao final, constatou-se que a responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial, no Direito brasileiro, ao contrário do que acontece nos países ibéricos, é do utente/proprietário, considerando a natureza condominial do direito pátrio. Complementa-se que a adjudicação judicial da unidade cujas quotas

¹ Doutor em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza (Unifor). Mestre em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade de Fortaleza (Unifor). Professor Titular do Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7) (Fortaleza, CE, Brasil).

² Pós-Doutora em Direito Econômico pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (ULisboa). Doutora em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza (Unifor). Mestre em Direito Tributário pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Professora do Programa de Pós-Graduação em Direito (PPGD) da Universidade de Fortaleza (Unifor) (Fortaleza, CE, Brasil).

estejam em atraso só poderá ocorrer caso todos os multiproprietários da unidade estejam em débito e houver constituição da solidariedade.

Palavras-Chave: Multipropriedade; Quota condominial; Obrigação *propter rem*; Adjudicação; Solidariedade.

THE RESPONSIBILITY FOR THE PAYMENT OF THE CONDOMINIUM QUOTA IN THE MULTI-PROPERTY PROPERTY REGIME: A COMPARATIVE ANALYSIS OF BRAZILIAN LEGISLATION WITH THAT OF THE IBERIAN COUNTRIES AND ITALY

Abstract: The default in the payment of the condominium quota in multiproperty agreed upon on the autonomous unit of building condominium in which the property regime in all of its units has not been instituted has consequences. This article aims to analyze the consequences of default under civilist dogmatics, more specifically Article 1358-S of the Civil Code, and under the economic bias. To that end, it used bibliographic, doctrinal and jurisprudential research and the hypothetical-deductive method. In the end, it was found that the responsibility for the payment of the condominium fee, in Brazilian law, contrary to what happens in Iberian countries, belongs to the user / owner, considering the condominium nature of the national law. It is complemented that the judicial adjudication of the unit whose quotas are in arrears can only occur if all the multi-owners of the unit are in debt and solidarity is constituted.

Keywords: Time-sharing; Condominium share; Obligation to propose rem; Award; Solidarity.

INTRODUÇÃO



multipropriedade constitui uma das últimas e grandes inovações introduzidas pelo legislador pátrio no Livro III (Direito das Coisas) do Código Civil de 2002. Relata-se, considerando a Lei nº 13.777, do final de 2018, o acréscimo de 20 artigos (do art. 1.358-B ao art. 1.358-U) ao Capítulo VII (Do Condomínio Edifício) do Título II (Direitos Reais). As regras acrescidas são necessárias em decorrência da relevância crescente do instituto da multipropriedade, no Brasil e no Mundo, e dos vínculos de solidariedade constituídos por essa nova forma de exploração do bem objeto de domínio.

O estudo dessa matéria deve partir do conceito contemporâneo de propriedade no Brasil, ao qual convergem a função social e o aproveitamento econômico. O arcabouço da propriedade consiste um rico amálgama normativo que se estende da Constituição Federal, que lhe aplica os princípios da dignidade da pessoa humana e da justiça social, ao Código Civil, que, sem desconsiderar a principiologia constitucional, reforça a dogmática privatista. Busca-se investigar a formação do condomínio em multipropriedade e as consequências do não pagamento da quota condominial, a partir da regulamentação da multipropriedade pelos artigos 1.358-R e 1.358-S, no contexto da principiologia que a Constituição atribui à propriedade. Em síntese, quem é o responsável pelo pagamento da Taxa e em que medida?

Dogmaticamente, a pesquisa parte da diferenciação entre o condomínio edifício e o condomínio em multipropriedade, no contexto da propriedade imobiliária urbana, já que o último sempre será um condomínio edifício, embora apresente especificidades decorrentes do compartilhamento da propriedade, que deve responder adequadamente ao princípio da solidariedade, também prevalente nesse tipo de relação. Como espécie de condomínio, emergem a denominada multipropriedade e os deveres inerentes a cada multiproprietário decorrentes da propriedade temporária, igualmente conhecida por *time sharing* ou

aproveitamento da propriedade imobiliária por turno.

O instituto em análise não é novidade nos países europeus que seguem a tradição romanista, embora o Brasil o tenha regulado de forma diferente daqueles, conforme será verificado no desenvolvimento do texto. Introdutoriamente, afirma-se que o legislador preferiu conferir o status de proprietário ao multiproprietário, e não de mero detentor de direito real de uso.

No tocante aos aspectos metodológicos, a concretização desta pesquisa valeu-se de pesquisa bibliográfica na produção teórica, legislativa e doutrinária sobre o assunto registrada em suportes diversos, como livros, artigos científicos e diplomas legais, bem como em decisões judiciais. Com o emprego do método hipotético-dedutivo e dialético, procura-se resolver os problemas referentes aos direitos e deveres oriundos do condomínio em multipropriedade, sobretudo a questão da responsabilidade pelo pagamento da quota de condomínio. O artigo busca investigar como ocorre a cobrança das quotas condominiais da unidade organizada sobre a forma de multipropriedade e responder ao seguinte questionamento: de quem é a responsabilidade pelas taxas em atraso e quais as sanções oriundas do descumprimento da convenção e do regimento, considerando-se a natureza jurídica desse instituto criado pela Lei nº 13.777/2018 no contexto do compartilhamento da propriedade em comum?

Não se faz distinção entre os termos *time sharing* e multipropriedade, aqui utilizados indiscriminadamente para denominar o compartilhamento da coisa por fração de tempo. As duas nomenclaturas possuem impropriedades, mas ao passo que a primeira é mais usada para designar uma relação de direito pessoal, a segunda o é para se referir a direito real.

O desenvolvimento do tema inicia-se com a economia compartilhada, no âmbito da qual se trata do instituto da multipropriedade no Brasil, considerando-se o sistema capitalista preconizado na Constituição Federal de 1988. Num segundo tópico, trata-se dos tipos de multipropriedade e da sua natureza

jurídica após o acréscimo de artigos ao Código Civil pela Lei nº 13.777/2018. No terceiro, analisa-se esse microsistema jurídico/econômico no Direito Comparado, tendo por paradigmas Portugal, Espanha e Itália, berço do Direito brasileiro (*civil law*).

Na sequência, ainda no tópico terceiro, investiga-se a natureza da propriedade condominial adotada pelo legislador civil brasileiro, visando fixar o responsável pelos deveres condominiais, mediante as análises dogmáticas, axiológicas e econômicas desenvolvidas ao longo dos tópicos anteriores.

A partir da moldura conceitual da multipropriedade no Direito brasileiro e no Direito Comparado, passa-se ao esquadriçamento da relação entre o condômino, detentor de direitos e deveres decorrentes da propriedade da fração de tempo sobre a unidade autônoma, e os condôminos da unidade edilícia organizada no regime de multipropriedade, com o fito de se determinar a responsabilidade pela taxa condominial e a legitimidade de quem deve por ela responder, seja pelo todo, seja pela fração.

1 A ECONOMIA COMPARTILHADA: A QUESTÃO DO TER

A Carta da República de 1988 traz no seu Título VII, denominado Da Ordem Econômica e Financeira, a norma do artigo 170, que tem por objeto os princípios gerais da atividade econômica, do qual se destaca, considerando o tema em análise, a principiologia do uso da propriedade, constante dos incisos II, III, IV e VIII. Isto é, o respeito à propriedade, condicionada pela função social³, pela livre concorrência e pela busca do pleno emprego. Mas a compreensão adequada dessa principiologia demanda uma incursão não apenas na axiologia democrática liberal, como também na economia.

A economia é uma ciência e tem seus princípios, muitas

³ Sobre o tema função social ver LEONETTI, Carlos Araújo. Função social da propriedade: mito ou realidade? *Novos Estudos Jurídicos*, ano V, n. 8, p. 17-26, 1999.

vezes positivados, e é voltada à busca de melhor alocação dos bens e serviços. Braga e Vasconcelos⁴ afirmam que a economia é a

[...] ciência social que estuda como o indivíduo e a sociedade decidem (escolhem) empregar recursos produtivos escassos na produção de bens e serviços, de modo a distribuí-los entre várias pessoas e grupos da sociedade, a fim de satisfazer as necessidades humanas da melhor maneira possível.

Diante da abertura inerente aos contratos, da neutralidade axiológica que se pretende numa democracia, da assimetria de informações e da irracionalidade que não raro vicia a vontade dos contratantes, a eficiência nas relações de trocas, que se manifesta na redução de custos entre contratantes a otimizar o uso de recursos escassos, aparece como critério atraente para a resolução de conflitos na seara contratual. Segundo Araújo⁵, “Os contratos não passam de instrumentos de maximização, podendo e devendo ser avaliados nessa única dimensão.”. Ao introduzir referida análise, que pressupõe a identificação da vocação econômica de um instituto contingenciado à realidade na qual é praticado, acrescenta-se mais um elemento que sofisticava a análise de um problema, para além da dogmática jurídica e da sua principiologia, o que contribui “para a assimilação dos valores ‘justiça’ e ‘eficiência’”⁶.

Por conta disso, o presente estudo se dedica ao modelo de organização econômica da propriedade e dos meios de produção na sociedade brasileira, como integrante das democracias ocidentais, ao passo que insiste na identificação da vocação econômica da multipropriedade no Estado brasileiro, de maneira que se potencialize a utilidade econômica do contrato, considerando a relação entre os multiproprietários. Importa que se

⁴ BRAGA, Marcio Bobik; VASCONCELOS, Marco Antonio Sandoval de. Introdução à economia. In: PINHO, Diva Benevides; VASCONCELOS, Marco Antonio Sandoval de (org.). *Manual de introdução à economia*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 1-18. p. 2.

⁵ ARAÚJO, Fernando. *Teoria econômica do contrato*. Lisboa: Almedina, 2007. p. 45.

⁶ ARAÚJO, Fernando. *Teoria econômica do contrato*. p. 47.

delimite o tipo de sistema econômico adotado e aceito pela sociedade brasileira, que é o capitalista limitado por forte dirigismo estatal. Os princípios econômicos esculpidos na Constituição Federal brasileira levam à conclusão de que o sistema econômico adotado é o capitalismo, já que é fundado na livre iniciativa e apresenta por princípios a propriedade privada e a concorrência. Não obstante, a livre iniciativa e a propriedade privada são condicionadas pela função social, que não as descaracteriza. Antes, trata-se de contramedida normativa e social ao uso absoluto e individualista da propriedade.

Não constitui missão deste artigo tratar dos sistemas econômicos ou conceituar de forma analítica o capitalismo. Em algumas palavras, limita-se a considerar que o capitalismo é baseado na propriedade privada dos meios de produção, reunida e organizada com o propósito de obtenção de lucro em uma economia de mercado livre, no trabalho assalariado e na acumulação de capital.

Tal sistema teorizado no início da Revolução Industrial inglesa, ainda no final do século XVIII, teve como um dos expoentes maiores o escocês Adam Smith e foi significativo à doutrina liberal e à superação do mercantilismo reinante na Idade Moderna, começada com a queda de Constantinopla e o início das grandes navegações no Ocidente, no século XV. A ideia de Smith⁷, com forte herança fisiocrata, de que a riqueza não é resultado da extração e acumulação de mineral mas do trabalho, e de que a busca imediata pela satisfação do interesse pessoal convergiria, mediatamente, à melhor solução geral dos conflitos na alocação de recursos, levou à defesa da liberdade da iniciativa privada e contratual, com pouca ou nenhuma intervenção do Estado.

Mas a evolução do capitalismo, considerando o processo dialético, passa pela teoria/sistema antítese, socialismo. Na obra

⁷ SMITH, Adam. *A riqueza das nações*. Tradução de Luiz João Baraúna. São Paulo: Nova Cultural, 1996. (Coleção Os Economistas, v. 1).

“O Capital”, no Capítulo XXIII do Livro I, que trata da lei geral da acumulação capitalista⁸, Marx e Engels não só batizam o termo capitalismo, mas também apontam inconsistências nesse, ao destacar que a concorrência entre capitalistas aumenta a produtividade, que gera mais valia e desequilibra o sistema de trocas criado pela atividade produtiva. O produto da atividade capitalista deveria ser distribuído entre salários, rendas e lucros. Ocorre que se o que tem valor é o trabalho vivo, o trabalho morto, gerado pelo aumento da produtividade, ficaria somente com o capitalista. Em síntese, com o mesmo trabalho se produziria mais, o que levaria ao barateamento do produto, pelo qual o trabalhador é remunerado – trabalho vivo –, de maneira que o proletariado não participaria do valor gerado pelo trabalho morto, ocasionado pelo acréscimo da produtividade. Tal fato levaria ao acúmulo de capital pelo empresário, à desigualdade social, ao enfraquecimento da massa proletária, que é a grande formadora da demanda.

Marx e Engels escreveram no período do liberalismo oitocentista, em que se forma a consciência da classe operária e se organiza o conflito social pelo viés econômico entre capitalista e proletário. O quadro piora com a grave crise socioeconômica decorrente do Crash da Bolsa de Nova York, em resposta à qual se lançou mão de políticas públicas intervencionistas em diferentes países. A reintrodução do intervencionismo socioeconômico estatal levou à elaboração de novas teorias econômicas, à experimentação de um novo modelo de Estado e de normatividade, inclusive no âmbito das Constituições, que, ao invés de timidamente regulamentar condutas, nos moldes do fato-

⁸ “Marx ressalta que ‘uma parcela da mais-valia transformada em capital adicional precisa sempre ser retransformada em capital variável’ [...], mas o problema apontado em seguida é que essa retransformação se dá em escala proporcionalmente menor em relação à parcela de capital constante acumulada.” (LIMA, Rômulo André. A lei geral de acumulação capitalista e as crises cíclicas. *Leituras de Economia Política*, Campinas, n. 16, p. 87-110, jun. 2010. p. 90-91. Disponível em: <https://www.eco.unicamp.br/images/arquivos/artigos/3127/07%20ROMULO.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2021).

consequência, passam a atribuir competências/finalidades ao Estado para intervir nas ordens social e econômica, intentando oficial e institucionalmente assegurar os direitos sociais. Porém o sistema baseado na iniciativa privada e no acúmulo de capital perdura.

Essa breve análise de cunho histórico/conceitual é importante para a introdução do tema economia compartilhada num sistema capitalista, considerando a propriedade privada na contemporaneidade. Uma das preocupações desse sistema foi sempre o incremento quantitativo e qualitativo das trocas, cujo principal desafio é a eficiência no uso dos fatores de produção, o que se alcança pela ampliação do poder aquisitivo a uma crescente gama de consumidores incorporados ao mercado. Até porque o incremento do mercado consumidor, que acompanhe e dê suporte à produção, é condição indispensável ao desenvolvimento econômico sustentável. Ao contrário do que defendiam os economistas clássicos, o desenvolvimento econômico não é função exclusiva da oferta, como bem demonstrou o Crash da Bolsa de Nova York; antes, carece da demanda, o que legitima a atuação de políticas públicas monetárias, redistributivas de recursos sociais e niveladoras das desigualdades socioeconômicas, que fortaleçam o poder aquisitivo dos consumidores.

Não obstante o uso exclusivo dos bens ou de fatores de produção representado pela propriedade privada tenha permanecido central ao sistema, durante o século XX, nas democracias ocidentais, concebem-se e aplicam-se diversas ordens de limitações às faculdades da propriedade. A função social da propriedade traz a ideia de que o direito de propriedade obriga e implica um fim social. Vale, entretanto, a advertência: não que a propriedade tenha por fim o bem-estar social, mas ela se encontra limitada pela função social. No entanto, já no fim do século XX, o sistema em comento vem experimentando uma nova fase de mudança socioeconômica com repercussões jurídicas, representada pelo compartilhamento de bens ou fatores de produção.

Uma mudança de postura que reflete a substituição do sentimento do “ter” pelo de “compartilhar” nas relações de trocas, o que se dá não em decorrência da solidariedade, mas principalmente em razão da eficiência representada pela otimização do uso da coisa desejada para consumo ou transformação, que passa a ser utilizada por um número maior de pessoas, o que gera maior satisfação e eficiência do fator.

A doutrina passou a nomear esse fato de natureza social, econômica e jurídica de economia compartilhada, na qual um mesmo bem ou serviço é usado por um grupo de pessoas que não têm a propriedade exclusiva ou qualquer das suas faculdades. Em síntese, há uma espécie de associação para uso de bens, espaços e instrumentos com ênfase não na propriedade, mas no usufruto.

O compartilhamento da coisa, organizado principalmente de forma eletrônica nesta segunda década do século XXI, permite não só uma nova maneira de consumo, mas também uma nova configuração normativa da propriedade, que passa a ter subespécies e regras que, ao permitirem o seu fracionamento temporal, fomentam ainda mais a relevância da posse. A exclusividade permanente perde importância para a fruição temporal e compartilhada do bem, o que reflete a sociedade líquida, na qual o valor da estabilidade cede à intensidade e quantidade de experimentações.

Não que o compartilhamento do bem seja novidade. O Código de 1916, por exemplo, já regulava o contrato de locação, que permitia a posse e a fruição econômica de um bem por pessoas diferentes, durante um determinado lapso de tempo, o que já configurava compartilhamento. A questão, entretanto, foi-se sofisticando, com a experimentação de novas formatações contratuais do uso compartilhado da coisa, móvel ou imóvel, como o *coworking*, a assinatura de veículos e a multipropriedade.

Mas a natureza jurídica desses institutos difere, já que os dois primeiros são exemplos de contrato de locação (direito

pessoal), ao passo que o último, a multipropriedade, a depender de sua formatação, configura-se como direito real. Senão, veja-se: no *coworking*, os possuidores se utilizam de forma concomitante do bem, mas não são os proprietários; assemelha-se, portanto, aos contratos de hotelaria. Já na multipropriedade real, que será tratada no próximo tópico, os possuidores, durante período temporal determinado, são proprietários da coisa, constituindo um tipo de condomínio. Nesses dois exemplos, entretanto, apesar das diferenças, está-se diante do uso compartilhado de um mesmo bem, o que amplia o seu acesso a um maior número de pessoas que antes o tinham como inalcançável, agregando eficiência no uso da coisa existente. É um importante processo de democratização do emprego de fatores econômicos, que são limitados.

O uso compartilhado propicia várias vantagens, como a) a ampliação da acessibilidade mediante a diminuição de custos aquisitivos ou de fruição, b) a facilidade do descarte, ao se tornar a coisa desnecessária ou indesejada, e c) a divisão de custos com manutenção, tributos e seguro, que tornam bastante atraente a iniciativa. Ao passo que a sociedade líquida descola o *status* do “ter” para o aparentar, os institutos jurídicos que refletiam a estabilidade e o enraizamento abrem espaço a formas e modalidades de contratação com enfoque na experiência, por natureza transitória e instável.

Como se pode constatar, a economia compartilhada, que gestou a propriedade coletiva ou o arrendamento por várias pessoas de um mesmo espaço, reflete uma diferente mentalidade cultural na seara socioeconômica, com reflexos jurídicos sobre o princípio da solidariedade e a função social. Nesse contexto, passa-se a abordar uma dessas modalidades de compartilhamento, denominada aqui no Brasil de multipropriedade e recentemente regulada por legislação do final de 2018, que acrescentou aproximadamente 20 artigos ao Código Civil e alterou dois artigos (arts. 176 e 178) da Lei dos Registros Públicos (Lei nº

6.015/73).

2 O REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE NO CÓDIGO CIVIL

A multipropriedade é uma forma de organização de direitos, objetivando o compartilhamento de um bem, que pode ser móvel ou imóvel, por uma coletividade num determinado espaço de tempo. O seu surgimento, com maior força, se deu na segunda metade do século XX, especialmente na Europa Ocidental e nos Estados Unidos da América, com o fim de propiciar a incorporadores imobiliários, desejosos de edificar grandes empreendimentos em locais turísticos, o alargamento do mercado consumidor que facilitasse a aquisição do bem. De quebra, possibilitar-se-ia à classe média produtos antes acessíveis somente às camadas mais ricas da sociedade.

A ideia seria a construção de edifícios com várias unidades autônomas, mas em número inferior ao dos membros do grupo adquirente. A engenhosidade da ideia não seria baratear o preço da unidade, mas promover o compartilhamento das unidades em edificação por um maior número de pessoas, muitas vezes desconhecidas entre si, que, reunidas em grupos, mediante convenções, compartilhariam as faculdades da unidade autônoma, que não mais seriam destinadas individualmente a cada adquirente.

Esse tipo de organização permite o compartilhamento da coisa por investidores que adquiririam direitos sobre uma mesma unidade autônoma mediante o pagamento de fração do custo de aquisição e que dividiriam as despesas com a manutenção, ambos proporcionalmente ao tempo de usufruto do bem. Esse sistema também é chamado de “time sharing”. Em síntese, o interessado passa a ter direitos sobre certo bem por um período determinado, pagando uma fração do seu valor, o que lhe permite o acesso a coisa que provavelmente não teria caso fosse o

único detentor dos direitos de propriedade.

Em obra específica sobre a multipropriedade imobiliária, Tepedino⁹ elaborou o seguinte conceito:

Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a 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, peculiaridade que lhe valeu, em doutrina, a referência a um *véritable droit à eclipses*.

Ao analisar o trabalho de Tepedino, escrito na década de 80 do século passado, anterior, portanto, às regras da Lei nº 13.777/2018, que acrescentou os artigos 1.358-B a 1.358-U ao Código Civil de 2002, destacam-se os seguintes elementos do conceito ora transcrito: a) bem móvel ou imóvel; b) pluralidade de detentores de direito sobre a coisa; c) repartição do aproveitamento econômico (fragmentação de uso e gozo); d) turnos intercorrentes de aproveitamento definidos com exclusividade; e) utilização exclusiva, sem o concurso dos demais nos períodos previamente definidos.

Nessa linha de análise, transcreve-se também o conceito de Souza¹⁰: “Trata-se, como se vê, de nova modalidade de condomínio, físico-temporal, em que cada proprietário de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, durante a qual poderá usar e fruir a unidade, com exclusividade”. Adiante, o autor defende que o proprietário, em multipropriedade, pode inclusive locar sua fração de tempo, aplicando-se, no que couber, a legislação do inquilinato.

⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1 (grifos do autor).

¹⁰ SOUZA, Silvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada artigo por artigo*. p. 29.

A natureza jurídica da multipropriedade¹¹, antes da citada legislação (Lei nº 13.777/2018), gerava controvérsias. Uma corrente a considerava como de direito pessoal, em face do liame existente entre os pactuantes do contrato de *time sharing* e o bem objeto da avença. Ela escudava-se, especialmente, na tipicidade e taxatividade dos direitos reais, já que a multipropriedade não constava no rol previsto no artigo 1.225 do Código Civil, em contraponto à outra corrente, que defendia a natureza real da multipropriedade, com todos os consectários daí decorrentes. O Superior Tribunal de Justiça (STJ), a quem compete uniformizar o direito infraconstitucional, de ordem federal, no julgamento do Recurso Especial (REsp) nº 1.546.165/SP, datado de 26 de abril de 2016, por maioria dos membros da Terceira Turma, assentou que a multipropriedade imobiliária se reveste da natureza de direito real.

Observa-se, mais uma vez, que a Lei nº 13.777/2018 deixa clara a natureza real da multipropriedade, ao tratá-la como espécie de condomínio passível de registro nos cartórios de imóveis e conferir-lhe direito oponível *erga omnes* (vide arts. 176 e 178 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973). Mas embora não mais restem dúvidas de que no regime jurídico nacional a multipropriedade estabelecida em conformidade com a Lei nº 13.777/2018 seja da espécie “multipropriedade real”, é possível defender-se a existência de outras espécies de *time sharing*, a depender da organização do uso da coisa compartilhada. Observando a doutrina, a exemplo de Tepedino¹², a denominada multipropriedade pode apresentar as seguintes classificações, a depender do negócio jurídico e sua formação:

a) multipropriedade real – a característica principal é a propriedade em comum do bem, sobre o qual os particulares gozariam de direito real ou titularizariam uma espécie de

¹¹ Vide SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião. *Revista Jurídica da UN17*, v. 14, n. 2, p. 65-80, 2017. DOI: <https://doi.org/10.24067/rju7,14.2:481>.

¹² TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*.

propriedade em condomínio, o que ocorre no Direito brasileiro, ou que se caracterizaria como um direito de uso sobre coisa alheia, conforme o regulado no Direito português;

b) multipropriedade acionária - ela ganha essa terminologia pelo fato de o equipamento ter sido edificado por uma sociedade anônima, constituída para esse fim, que detém a propriedade sobre a coisa compartilhada. Os acionistas seriam os detentores dos direitos de posse temporária sobre as unidades que compõem o edifício, conforme o regulamento institucional, que pode, inclusive, estender a posse temporária a outras propriedades da pessoa jurídica. Essa modalidade é bastante comum nos Estados Unidos da América;

c) multipropriedade obrigacional - Ela se concretiza quando a posse compartilhada em turnos intercorrentes das unidades autônomas da edificação seja formalizada por uma espécie de contrato entre os interessados, de maneira que o proprietário é pessoa estranha aos detentores do direito de posse¹³. Nessa espécie, o termo multipropriedade seria inteiramente inadequado, pois os possuidores no tempo não seriam proprietários. Antes, manteriam uma espécie de relação obrigacional com a empresa contratada, verdadeira proprietária ou administradora do empreendimento e cedente do uso temporário da coisa. Essa espécie seria semelhante à acionária, já que o possuidor não seria proprietário do empreendimento. Mas neste último exemplo, não seria nem acionista ou quotista, o que realça o vínculo obrigacional e consumerista.

Logo, a espécie de multipropriedade vai depender da forma de constituição do empreendimento organizado pelo empreendedor. Nesse diapasão, a multipropriedade no Direito brasileiro poderia ser classificada como típica (tratada como espécie de condomínio – direito real), ao conferir um direito real, ou

¹³ Sobre a questão vide Melo (MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 70, ano 34, p. 19-80, jan./jun. 2011. p. 25).

atípica, se originária de uma relação pessoal. Na multipropriedade típica, conforme a recente lei regulamenta, a unidade do empreendimento pertenceria a todos os multiproprietários, a quem caberia uma fração ideal: seria uma espécie de condomínio ou condomínio edilício, regulado pelo Código Civil de 2002, o que o caracteriza como direito real. Já na atípica, a propriedade seria de uma única pessoa jurídica ou de um pequeno grupo que forma um condomínio, mediante contrato que regularia a posse/uso temporária dos chamados multiproprietários, terceiros estranhos aos condôminos. Seria espécie de direito pessoal: multipropriedade obrigacional ou acionária, a depender da constituição.

Cabe destacar que a legislação do final de 2018, que acrescentou os artigos ao Código Civil, regula tão somente a multipropriedade imobiliária, não significando dizer que não possa existir esse tipo de propriedade para bens móveis, que também apresenta natureza real. Essa opinião é defensável em conformidade com o voto vencedor no REsp nº 1.546.165/SP e na inexistência de vedação na legislação. No entanto, o artigo abrangerá apenas a do tipo imobiliário, em face da problemática relativa à taxa de condomínio.

Como a multipropriedade no Brasil pode ser organizada como uma espécie de direito real, ao seu detentor, no lapso temporal que lhe é destinado o uso da coisa, caberia as faculdades da propriedade sobre a unidade autônoma de forma plena, com as devidas limitações de ordem constitucional (exemplo: função social da propriedade), legal (exemplo: direito de vizinhança) e regimental (exemplo: convenção e regimento do condomínio). No caso da multipropriedade pessoal, esses deveres serão respondidos *prima facie* pelos proprietários, que não são os possuidores por fração de tempo, nada obstante que respondam subsidiariamente, a depender do contrato existente.

Tendo por base a multipropriedade real, o legislador brasileiro optou pelo regime da propriedade em condomínio,

nomeando multiproprietário o detentor de direito da unidade por fração de tempo. Em outros países que regularam a matéria, como por exemplo Portugal, a natureza jurídica também é de direito real, mas não se trata de condomínio. Passa-se agora ao estudo de um comparativo entre a regulação da matéria no Brasil e em outros países.

3 DIREITO COMPARADO: BRASIL, PAÍSES IBÉRICOS E ITÁLIA: A QUESTÃO DA TAXA DE MANUTENÇÃO

O Direito Comparado é importante por constituir interessante ferramenta para o conhecimento do instituto jurídico, ao analisar as suas características e observar como foi tratado por sociedades distintas, ainda – e provavelmente de preferência – que presentes afinidades culturais entre elas. Para Vicente¹⁴, o Direito Comparado consiste “no ramo do direito que tem por objeto o direito na sua pluralidade e diversidade de expressões culturais e procede ao estudo comparativo destas”. Adiante arremata: “Melhor se diria, pois, a fim de designá-lo, *comparação de direitos*”. Ainda citando o autor¹⁵, expõem-se duas importantes funções do Direito Comparado: “fator de enriquecimento cultural do jurista e de reforço do espírito crítico que dele se requer [função epistemológica] [e] descoberta de soluções para os problemas postos pela regulação da convivência social [função heurística]”.

Mediante o estudo comparativo, enumeram-se as significações e soluções comuns, o que pode revelar o núcleo do instituto ou a melhor regulação possível a se lhe dar, posto que adotada por mais de um país. Mas igualmente relevante é o mapeamento das diferenças, tanto no âmbito da conceituação como no da regulação, que indica a área do instituto disponível à

¹⁴ VICENTE, Dário Moura. *Direito comparado*. 4. ed. São Paulo: Almedina, 2018. v. I. p. 18.

¹⁵ VICENTE, Dário Moura. *Direito comparado*. p. 21.

positividade estatal e que pode/deve variar em conformidade com as contingências relevantes de determinada sociedade e cultura. Em especial, sob este segundo intuito, realizar-se-á o Estudo comparado do instituto da multipropriedade entre Brasil, Portugal, Espanha e Itália: o fato de serem países com a mesma tradição jurídica destaca a importância das diferenças, que provavelmente refletem as distintas vocações econômicas desse instituto aqui e lá fora.

3.1 COMPARAÇÃO

A legislação civilista portuguesa, ao contrário do diploma brasileiro, não regula a multipropriedade como um condomínio, mas lhe confere a natureza jurídica de direito real. O assunto é regulado no Decreto-Lei nº 275/93, que atribui ao instituto a natureza de direito real de habitação. É um direito de gozo, que encontra regulamentação geral no artigo 1.484 do CC, consistindo “na faculdade de se servir de certa coisa alheia e haver os respectivos frutos, na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família. Quando este direito se refere a casas de morada, chama-se direito de habitação”.

O *time sharing* é tratado pela doutrina portuguesa, entre eles Vieira¹⁶ e Justo¹⁷, como direito de habitação periódica (direito real de gozo), uma variante do gênero tratado no artigo 1.484 do Código Civil português. Não obstante o enquadramento em instituto no Código lusitano, promulgaram uma série de legislações sobre o assunto, com destaque para o Decreto-Lei nº 275/93.

Para o Direito português, no direito de habitação periódico há duas pessoas distintas: o proprietário e o detentor do direito de habitação (utente), que usufruirá da coisa por prazo determinado junto com outros utentes. Em síntese, o direito real

¹⁶ VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*. Coimbra: Almedina, 2016.

¹⁷ JUSTO, A. Santos. *Direitos reais*. Coimbra: Coimbra editora, 2007.

exercido por cada utente não é exclusivo, é limitado e temporário.

O Decreto-Lei nº 37/2011 trouxe inovações à matéria, destacando-se que a multipropriedade no Direito português é intimamente ligada à atividade turística, razão pela qual demanda a informação ao Estado (turismo de Portugal – modificação do artigo 5º do DL nº 275/93) sobre o ocupante. Vieira¹⁸ afirma que “o direito de habitação periódica tem por objeto uma particular modalidade de coisa imóvel: unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos”. Lembra-se, no entanto, ao contrário do regramento português, que nem sempre esse tipo de direito é destinado ao uso periódico de imóveis para veraneio. Segundo o mesmo autor e Justo, apesar de não constar na listagem do Livro III do Código Civil, o direito de habitação periódica constitui um direito real de gozo sobre coisa alheia.

Extrai-se do DL nº 275/93 e suas atualizações as características a seguir desse tipo de direito real que atende no Direito pátrio por multipropriedade¹⁹: a) a constituição do direito de habitação periódico é feita pelo proprietário do empreendimento. Emite-se um certificado predial pelo registro competente (artigo 10.º, nº 1), que é entregue ao titular do direito de habitação, quando da aquisição junto ao proprietário (artigo 11.º, nº 2 e 13.º); b) o prazo para ocupação exclusiva é entre 7 dias seguidos e 30 dias seguidos num ano (artigo 3.º do DL n.º 180/99, de 22 de Maio). Mas um único titular pode deter mais de um direito de habitação sobre a mesma unidade, seguidos ou intercalados; c) a faculdade de usar as áreas autônomas e comuns no prazo fixado, além de participar das deliberações das assembleias de titulares de direitos de habitação periódica; d) o direito é tendencialmente perpétuo, não podendo, porém, ser inferior a quinze anos (artigo 3.º, nº 2); e) o fim está vinculado à habitação; f) é

¹⁸ VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*. p. 744.

¹⁹ VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*.

permitido ao detentor do direito real de habitação a locação do imóvel, em razão do seu direito de fruição, assim como a gravação da unidade, sobre a mesma podendo constituir direitos reais de garantia ou de aquisição (artigo 12.º); g) a transmissão não precisa ser feita por escritura pública, bastando o registro do termo particular assinado pelas partes, com a assinatura do transmitente devidamente reconhecida pelo cartorário (artigo 12.º, nº 1); h) outro aspecto importante é que o proprietário das unidades de alojamento, sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica, não pode constituir outros direitos reais sobre as mesmas (artigo 1.º).

Ainda citando Vieira²⁰, o direito real de habitação periódica como espécie de direito sobre coisa alheia apresenta deveres para o titular do direito real (possuidor direto) e para o proprietário. Destaca-se no primeiro caso a obrigação do pagamento da prestação periódica estabelecida no título constitutivo do direito (artigo 22.º, nº 1, DL nº 275/93) e o dever de cumprir as normas de uso das áreas comuns, assim como as limitações de vizinhança (por exemplo, artigo 1.346 e seguintes do Código Civil português). Os deveres atribuídos pela lei ao proprietário apresentam-se como condições para a própria constituição desse direito real, assim como para a comercialização dos direitos. Cita-se: a) a administração do empreendimento e manutenção das instalações e equipamentos de uso comum e das unidades de alojamento (artigos 25.º e 26.º, DL nº 275/93); b) a obrigação de constituir um fundo de reserva para manutenção, atualização e reparo dos equipamentos (artigo 30.º, DL nº 275/93).

Questão importante para este estudo é a regra do artigo 29.º do mencionado DL. Seu texto determina que

Os titulares de direitos reais de habitação periódica não podem ser responsabilizados pelo pagamento das contribuições, taxas, impostos e quaisquer outros encargos anuais que incidam sobre a propriedade nem pelo cumprimento das respectivas obrigações acessórias.

²⁰ VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*.

Logo, é dever do proprietário, responsável pelo empreendimento, pagar as contribuições, as taxas ou os impostos que incidam sobre a propriedade. Assim como em Portugal, o Reino da Espanha regulou a matéria mediante a Lei nº 42, de dezembro de 1998. No artigo primeiro, o instituto é tratado como direito de aproveitamento de bens imóveis por turnos²¹. No final do artigo, considerando a teoria do *numerus clausus* para os direitos reais, há a positivação desse direito como real, embora do tipo de uso limitado.

Ainda sobre o Direito espanhol, no tocante ao regime de aproveitamento por turnos, denominado no Brasil como Multipropriedade, destaca-se que a Lei, modificada pelo Real Decreto-Lei nº 8/2012, determina que o exercício do direito será superior a um ano e não poderá exceder a 50 anos. Outro aspecto relevante é que, ao ser extinto o direito, não caberá ao detentor reivindicação de compensação (artigo 3º). À semelhança com o Direito português, a constituição do empreendimento imobiliário, invariavelmente de natureza turística e de veraneio, é realizada pelo proprietário do imóvel no serviço registral (artigo 4º, item 1)²². Outro aspecto digno de nota para este estudo, constante do artigo 23 da legislação de 2012, é que o exercício do direito ao alojamento não pode ser inferior a sete dias por cada ano.

O possuidor da unidade por fração de tempo no Direito espanhol não é chamado de proprietário (artigo 8º) ou multiproprietário, embora seja preferível afirmar a natureza de direito real do instituto nesse país ibérico, em face da obrigatoriedade de se registrar o regime de aproveitamento por turno e a possibilidade da sua transmissão. Ao estudar o *time sharing* na

²¹ ESPANHA. Lei nº 42 de 15 de dezembro de 1998. “*Artículo 1. Ambito objetivo.* [...] El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo.”

²² Os artigos citados são referentes a: ESPANHA. Lei nº 42 de 15 de dezembro de 1998.

Espanha, Melo²³ conclui: “[...] no sistema de aproveitamento por turno, na Espanha, o direito que existe pode ser real se assim constar do contrato, no entanto, configura um direito real limitado (servidão pessoal) de forma muito semelhante ao usufruto no Direito brasileiro”.

Outro aspecto a se destacar é que, na legislação do maior país da Península Ibérica, a extensão do Direito do Consumidor ao utente da coisa imóvel, assim como a necessária avença contratual entre o detentor e o proprietário do empreendimento, podem levar à conclusão de que a natureza jurídica do instituto é de direito pessoal. O artigo 9º

estabelece regras mínimas do contrato, como, por exemplo, a descrição precisa do edifício e da unidade sobre a qual recai o direito. No artigo citado, sobressaem os itens 4 e 5, que obrigam o empreendedor à elaboração de um inventário completo dos móveis do alojamento e de um informativo detalhado sobre a oferta, aos interessados, relativa aos direitos de aproveitamento por turno. No entanto, mantém-se a conclusão exposta no parágrafo anterior: constitui um direito real de gozo, sendo protegido o utente como consumidor ante o proprietário do empreendimento²⁴.

A Lei 42/1998, modificada pelo Real Decreto-Lei nº 8/2012, de 16 de março, caracteriza-se pelo intuito de regular a relação jurídica e contratual entre o proprietário e o utente, que seria também uma espécie de tomador do serviço (artigo 5º da Lei de 1998 - escritura reguladora). A análise sistemática da

²³ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*. p. 26.

²⁴ Lasarte, ao tratar do direito real de gozo, modernamente denominado “derechos de disfrute”, conclui: “[...] a) los derechos reales, a que nos referimos han de afectar a la FACULTAD DE GOZAR correspondiente al propietario; contar con el uso y utilización de la cosa, disponer de ella em sentido material, hacer suyos los frutos que produzca, etc. b) Cabe mantener la terminología tradicional, por ser más acorde com el precepto fundamental dedicado por el Código civil a describir en qué consiste la propiedad privada” (LASARTE, Carlos. *Curso de derecho civil patrimonial*: introducción al derecho. 25. ed. Madrid: Tecnos, 2019. p. 259).

legislação e sua alteração leva à conclusão de que o dever de manutenção pertence ao proprietário e é tratado como um serviço prestado ao utente da unidade por turno. No entanto, considerando o artigo 30 do DL de 2012, não é proibido, ao se fixarem as condições do contrato, estabelecer, de forma clara e precisa, que a taxa pela manutenção do serviço é de responsabilidade do detentor do direito de aproveitamento por turno.

É interessante também mencionar o artigo 28 do DL 8/2012, que obriga o proprietário a manter a apólice de seguro para reparar possíveis danos a terceiros gerados pelo detentor do direito da unidade por tempo ou pelos seus dependentes no uso da coisa.

Já na Itália, o instituto é denominado de *multiproprietà* e encontra-se regulado pelo Decreto legislativo 6 de setembro 2005²⁵. Analisando as conclusões de Caringella²⁶, grifa-se que a multipropriedade é “um instituto que permite o gozo por turnos de um mesmo bem por uma pluralidade de sujeitos e por um período de tempo determinado”²⁷. Para o citado autor, o direito em comento, na Península Itálica, é transmissível por ato *inter vivos* ou *causa mortis* e constitui um direito real. Não obstante,

²⁵ ITÁLIA. Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206. “Art. 69. *Definizioni*. 1. Ai fini del presente capo si intende per: a) contratto: uno o più contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana; b) acquirente: il consumatore in favore del quale si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto; c) venditore: la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto; al venditore e' equiparato ai fini dell'applicazione del codice colui che, a qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del contratto; d) bene immobile: un immobile, anche con destinazione alberghiera, o parte di esso, per uso abitazione o per uso alberghiero o per uso turistico-ricettivo, su cui verte il diritto oggetto del contratto.”

²⁶ CARINGELLA, Francesco. *I diritti reali*. Roma: Dike Giuridica Editrice, 2014. p. 244.

²⁷ Tradução livre.

ao se analisar a legislação que regula a multipropriedade na Itália, conclui-se que ela foi inserida, em grande parte, no Código de Consumo, o que mostra a preocupação do legislador italiano com o contrato, fonte da multipropriedade, embora seja matéria de direito real.

A obtenção do direito de gozo na Itália dá-se mediante contrato de compra e venda contendo não só a descrição do bem, mas a forma do uso da coisa, conforme indicado no artigo 71 do citado Decreto Legislativo. Ainda nesse artigo, pode-se extrair a regulação do título aquisitivo e do documento informativo, do qual deve constar a responsabilidade pela manutenção da unidade. Nesse tocante, não se obsta a que a taxa seja de responsabilidade do detentor do direito de uso, por repasse contratual pelo proprietário do empreendimento, ou que esteja incluída no preço de aquisição do “período de tempo”²⁸.

O interessante, observando a legislação e a doutrina portuguesa, espanhola e italiana, é que o *time sharing*, nesses países europeus que seguem a tradição romanística, implica o uso habitacional para fim eminentemente turístico²⁹. Tal aspecto não se encontra inteiramente presente na legislação brasileira. No entanto, é interessante afirmar que todos eles tratam exclusivamente de multipropriedade imobiliária.

No tocante à responsabilidade pela taxa de manutenção da unidade autônoma, a questão nos países ibéricos é diferente da regulada no Direito pátrio, já que o utente em Portugal, na Itália e na Espanha é figura distinta da do proprietário. Logo, as responsabilidades são diferentes. Até porque, na maioria desses países, a legislação acentuou o caráter consumerista do instituto,

²⁸ Considerando os artigos 71, 72 e 73 do Código de Consumo e o documento informativo: “[...] Il prezzo globale dell'operazione, inclusi: IVA; Stima delle spese individuali per l'uso dei servizi e delle strutture comuni; Base di calcolo degli oneri connessi all'utilizzo dell'immobile; Tasse; Spese di gestione; Spese di manutenzione e riparazione; Eventuali spese di trascrizione; [...]”

²⁹ O interessante é o artigo 71 do Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206 determinar que o contrato deve ser escrito na língua italiana e na língua do comprador, caso seja diferente.

que, a par da natureza real, implica uma série de deveres do proprietário para com o detentor, a exemplo do que ocorre na indústria hoteleira.

3.2 A TAXA DE MANUTENÇÃO E A PROPRIEDADE EM COMUM

O Direito Comparado é de suma importância para o aprimoramento da ciência do direito e a sistematização das regras aplicáveis. A multipropriedade, considerando a economia compartilhada, é uma realidade e merece atenção especial dos doutrinadores, dos legisladores e dos julgadores.

O diálogo que deve haver entre as fontes que regulam a matéria intenciona possibilitar um fiel cumprimento dos princípios do direito de propriedade aplicáveis à espécie, a exemplo dos da solidariedade e da função social, mesmo que a sua aplicação se dê de forma indireta aos particulares.

No presente instituto, considerando o problema levantado na introdução, tem-se o questionamento acerca da responsabilidade pela manutenção da propriedade em comum, o que se pretende responder mediante uma análise híbrida a envolver a axiologia, a dogmática jurídica e a vocação econômica.

Dogmaticamente, pode-se afirmar que o ponto diferenciador trazido pela multipropriedade imobiliária, considerando a propriedade imobiliária tradicional, é o tratamento a ela conferido no Brasil como forma especial de condomínio, na qual apenas durante o lapso temporal destinado a cada multiproprietário é-lhe permitido o exercício das faculdades da propriedade de forma plena, com as devidas limitações de ordem constitucional (exemplo: função social da propriedade), legal (exemplo: direito de vizinhança) e regimental (exemplo: convenção e regimento do condomínio).

Como a pesquisa trata de Direito Comparado, observa-se que a questão da responsabilidade pelo pagamento da taxa de

manutenção da unidade produzirá respostas diferentes para o Brasil e os outros países. No país latino-americano, o fato de a propriedade ser considerada um condomínio implica a atribuição de responsabilidade dos donos da unidade (multiproprietários) pelo pagamento das taxas ordinárias e extraordinárias decorrentes do uso da coisa comum, já que a multipropriedade foi constituída tendo por base a unidade autônoma de condomínio edilício.

A responsabilidade dos proprietários pelo pagamento de taxas condominiais, considerando a propriedade em comum, constitui medida não só de preservação da unidade, mas também de respeito aos direitos de outros e ao interesse geral: na medida em que se impede a depreciação, mantém-se, por exemplo, a edificação em harmonia com as normas urbanísticas e com a solidez que se exige de uma habitação. O que é isso, senão nada mais do que o cumprimento da função social da propriedade?

Já no caso do Direito português, o utente da coisa não é proprietário, mas detentor de direito real de gozo (habitação periódica), de maneira que o proprietário do empreendimento é que é o responsável pela manutenção da coisa, conforme o exposto no artigo 25.º do DL nº 275/93, mesmo existindo a questão da taxa disciplinada no artigo 22 do citado decreto.

Assim como no Direito brasileiro, o DL nº 275/93 e suas alterações regulam apenas um tipo de multipropriedade: a imobiliária. No Direito português, o regime jurídico opta por uma limitação mais severa às possibilidades contratuais, posto que o utente não é proprietário da coisa e o uso é predominantemente destinado a fim habitacional voltado ao veraneio/turismo. Já no Direito brasileiro, nada impede a multipropriedade para fins comerciais, como, por exemplo, para o uso de uma sala comercial.

Se no Direito português tem-se um proprietário e vários utentes, no brasileiro há vários proprietários da coisa, que respondem pela taxa de manutenção em conformidade com o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil. Interessa analisar como será a

cobrança e a responsabilização pelo pagamento.

Observando-se a legislação brasileira, percebe-se que o edifício pode ser inteiramente constituído sob o regime de multipropriedade, que se aplicaria à totalidade de suas unidades (artigo 1.358-O). Nesses casos, só se necessita de uma convenção para regular as regras entre todos os multiproprietários, até porque todas as unidades são adquiridas pelo grupo especificado. Retornando, no entanto, ao caso em que o regime da multipropriedade for instituído em parte das unidades, sempre se tem o questionamento de como se dará a cobrança de taxa e como a relação entre a pluralidade de proprietários será regulada.

Neste último caso, em regra, todos os multiproprietários de uma unidade responderão pela taxa na proporção de sua fração, devendo o condomínio, por seu síndico, cobrá-la proporcionalmente. Há, portanto, duas convenções de condomínio a serem analisadas: a convenção do edifício e a convenção entre os multiproprietários (artigo 1.358-M, CC).

A nova situação suscitada pela legislação de 2018, principalmente para os edifícios já constituídos em áreas turísticas, apresenta dois desafios que passam pela alteração das suas convenções. Em primeiro lugar, é salutar estabelecer as regras que regulem as relações entre os condôminos de uma das unidades autônomas, caso passe a ser regida pelo regime da multipropriedade, como, por exemplo, a limitação do número de multiproprietários. Em segundo lugar, deve-se possibilitar, contratualmente, a cobrança solidária da taxa condominial, em caso de multipropriedade, o que otimiza a cobrança da taxa essencial à manutenção do edifício (áreas comuns).

Observa-se que não há nenhum impeditivo na lei a tais estipulações, embora o quórum de 2/3 dos condôminos para modificação da convenção previsto no artigo 1.333 do Código Civil possa ser um elemento dificultador. Cita-se o artigo 265 do mesmo diploma, que atesta que a solidariedade não se presume, mas resulta da lei ou da vontade das partes. A convenção,

portanto, seria o ato jurídico perfeito para instituir a solidariedade.

Ocorrendo tal estipulação, o condomínio, a seu critério, poderia cobrar a taxa de apenas um dos multiproprietários ou de todos, sendo viável, em caso de inadimplemento, a penhora ou indisponibilidade do bem. Um aspecto interessante é ressaltar que o STJ, no REsp nº 1.546.165/SP, assim como alguns Tribunais de Justiça, como o de São Paulo, na Apelação nº 1009238-90.2015.8.26.0037, antes da legislação inovadora de 2018, trataram em vários casos a multipropriedade como espécie de direito real e permitiram a penhora da coisa (unidade imóvel autônoma com fruição por fração de tempo) por infração ao pagamento da taxa condominial. No entanto, a complexidade das relações originárias dessa nova forma de propriedade implica desafios para os condomínios, cuja fixação de limites ao uso do bem, em face do aumento do número de proprietários, faz-se necessária para o equilíbrio de direitos entre os condôminos do edifício, sendo multiproprietários ou não.

As decisões citadas são claras ao permitir a penhora apenas da fração ideal do multiproprietário, objeto de matrícula autônoma que estipula o lapso temporal (artigo 176, § 10, da Lei nº 6.015/73). Agora, viabilizada a solidariedade entre os multiproprietários, desde que a convenção do condomínio edilício assim estabeleça, nada impede a cobrança total do débito de apenas um dos multiproprietários e a penhora sobre toda a unidade, o que facilitaria a cobrança do condomínio e aumentaria sensivelmente o interesse de pessoas na aquisição do bem via judicial.

É interessante acrescentar que a obrigação de pagamento da taxa condominial tem caráter *propter rem*, isto é, segundo Gonçalves³⁰, “recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa”. O

³⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 2. p. 27.

legislador, ao criar o artigo 1.358-S, estabeleceu que o não pagamento da taxa de condomínio implica a possibilidade de, na forma da lei processual civil, adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente. O parágrafo único do citado artigo ainda estabelece outras sanções e possibilita a adoção de outras regras previamente estabelecidas na convenção, 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.

A limitação da adjudicação, em caso de inadimplemento de um dos proprietários, à sua fração ideal de tempo, não obsta a extensão da restrição a todas as frações, em caso de não pagamento total ou da existência do vínculo da solidariedade, no qual todos os devedores são obrigados à integralidade da dívida. É bem verdade que a Lei nº 13.777/2018 determina a individualização de cada proprietário em regime de multipropriedade, de maneira que cada qual conte com matrícula própria; mas essa sistemática, conforme visto, não impede a cobrança solidária das obrigações, com a consequente responsabilização de todos os devedores solidários pelo inadimplemento.

A questão da solidariedade entre os multiproprietários é polêmica: o legislador, na parte final da Lei nº 13.777/2018, impunha a ausência do vínculo da solidariedade entre os detentores quando do custeio das obrigações (§ 5º do artigo 1358-J). Isto é, a cobrança de taxa condominial ou do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), por exemplo, teria de ser feita a cada proprietário, de acordo com a fração ideal da unidade autônoma. Ocorre que tal parágrafo foi vetado pelo Presidente da República, sob o argumento de que o referido dispositivo, na forma em que fora aprovado, implicaria mudança no regime de solidariedade dos tributos estipulado pelo Código Tributário Nacional (CTN): uma vez que a legislação de 2018 não tem status de lei

complementar³¹, ela não poderia alterar o CTN, que o tem.

Logo, não há impedimento para que as convenções do condomínio edilício que permitirem a multipropriedade, total ou parcial, regulem a cobrança solidária das taxas de manutenção da propriedade em comum (obrigação *propter rem*). Afirma-se, no entanto, que as multas oriundas de descumprimento da convenção de condomínio, por atitude antissocial, por exemplo, devem ser suportadas pelo infrator, proprietário ou possuidor, cabendo constrição apenas na quota do infrator em face do caráter personalíssimo da pena³².

Para finalizar os resultados alcançados pela pesquisa, observa-se que a regra do artigo 1.358-S adicionado ao Código Civil em 2018 possibilita, em conformidade com a convenção do regime de multipropriedade, ao condomínio, em caso de inadimplência do pagamento da taxa condominial, não só adjudicar ao condomínio edilício a fração de tempo correspondente ao multiproprietário inadimplente, como também estabelecer restrições ao direito de propriedade do infrator, independente da questão da solidariedade ora tratada. Esclarece-se que o ato de adjudicação depende de deliberação dos condôminos, considerando o exposto no artigo 1.358-P.

Em conclusão, defende-se, a depender da existência do vínculo na convenção de condomínio e em face da omissão da lei civil, a validade da cobrança solidária da taxa condominial aos multiproprietários, tanto em caso de multipropriedade (*time sharing*) parcial, unidade habitacional ou não residencial, como

³¹ Razões do veto: “Os dispositivos substituem a solidariedade tributária (artigo 124 do Código Tributário Nacional) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. No entanto, cabe à Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária (artigo 146, III, da Constituição). Ademais, geram insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, violando o princípio da isonomia (art. 150, II, da Constituição). Por fim, poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos.”

³² Vide: Agravo em Recurso Especial nº 1.278.631/SP (2018/0088697-3).

no caso de multipropriedade total em edifício, isto é, quando todo o edifício possui suas unidades autônomas afetadas pelo regime do *time sharing*, Lei nº 13.777/2018. O resultado desta pesquisa, considerando o tema desenvolvido: obrigação sob a taxa de condomínio, não se aplica em regra aos empreendimentos imobiliários sob regime de uso periódico nos países ibéricos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O instituto da multipropriedade é presente no Brasil e sua organização como direito real não pode ser mais descartada. Essa forma de organização da propriedade revela uma nova concepção cultural da sociedade capitalista que, embora preserve como notas características a propriedade privada, não mais a vivencia com o propósito do “ter”, mas de “experimental”. De outra sorte, essa nova concepção incrementou o mercado imobiliário nacional, ao ampliar as possibilidades do mercado consumidor. Como mais uma experiência de compartilhamento, propulsiona a economia em geral, por possibilitar o acesso a bens, provavelmente antes inalcançáveis pelo proprietário individual, fortalecendo a demanda. Em suma, considerando-se a escassez dos meios e o interesse pelo uso compartilhado e não somente exclusivo da coisa, o instituto da multipropriedade promete uma otimização do uso dos recursos sociais, ampliando a sua possibilidade de uso e satisfazendo um número crescente de interesses e necessidades individuais.

Interessa, não obstante, compreender as diferentes vocações econômicas que a multipropriedade apresenta nos diferentes países e sociedades, para que se resolva, de forma eficiente, as dúvidas e conflitos que surjam no âmbito do instituto. Por conseguinte, é interessante analisar o uso e o contorno jurídico que se dá à multipropriedade em outros países para que, em se realizando a comparação com o uso e o contorno jurídico que se deu à multipropriedade no Brasil, delimitem-se os matizes

comuns e as particularidades.

Por conseguinte, resolveu-se analisar o instituto do time sharing conforme regulamentado em países que possuem a mesma cultura jurídica da brasileira: Portugal, Espanha, Itália. Nesses países, a multipropriedade reflete a vocação ao melhor aproveitamento do potencial turístico: na Itália e na Espanha, inclusive, torna-se objeto da regulação do Direito do Consumidor, sob a inspiração do contrato de prestação de serviços do ramo da hotelaria. Essas sociedades, com estabilidade demográfica e econômica, já se encontram fortemente edificadas, ao passo que o turismo se mostra como uma atividade ainda com potencialidade de crescimento, que se revela de grande importância à economia. Ou seja, a vocação econômica da multipropriedade é, prioritariamente, de estímulo ao turismo: assim ela foi regulamentada e diante dessa vocação devem-se resolver os problemas e conflitos que venham a surgir. Mas na realidade brasileira, a vocação econômica não é bem essa. E esse contraste, por sua vez, possibilita melhor desvelar a vocação da multipropriedade no Brasil.

O tratamento que vem sendo emprestado à multipropriedade imobiliária no âmbito do Direito Civil brasileiro é o do regime de condomínio horizontal, o que permite a aplicação do vínculo da solidariedade entre os multiproprietários quanto ao fato gerador da cobrança de taxa de condomínio, por exemplo, desde que haja expressa determinação na convenção de condomínio do edifício. Aqui, repita-se, a multipropriedade não é inteiramente vocacionada ao turismo, mas ao fortalecimento geral da economia mediante a edificação, de maneira que se maximize o uso de bens escassos ao maior número possível de usuários. Como um país de desenvolvimento econômico recente, com grande concentração de riqueza, vastas extensões territoriais a serem ocupadas e uma classe média insubsistente e inapta a acompanhar o incremento da produção, a multipropriedade é um instrumento que promete, precisamente, ampliar as

possibilidades de aquisição imobiliária em um país com fragilidade de demanda, mediante a conjugação de esforços para a aquisição de bens de elevado valor. Mais do que facilitar o turismo, para o que é economicamente mais eficiente fomentar o uso do bem, em não raros casos regulando-o nos moldes de uma relação de prestação de serviços que desresponsabiliza significativamente o utente, no Brasil, pretende-se não simplesmente a ampliação do consumo de serviços, mas também do espectro de pessoas com acesso e responsabilidade sobre a coisa.

A nova legislação, estudada neste artigo, estabeleceu um elo entre os multiproprietários, passando a considerá-los condôminos, o que os compromete no interesse comum sobre a coisa, na sua conservação, no cumprimento da sua função social, que tem como uma de suas manifestações o dever de solidariedade, de arcar em conjunto com a manutenção da unidade autônoma compartilhada. Em suma, todos são responsáveis pelo bom uso da coisa em conformidade com o regime jurídico.

Se no sistema brasileiro de multipropriedade real, a taxa pela conservação da coisa, caso a unidade seja integrante de um condomínio edilício, deve ser cobrada de cada multiproprietário, que possui título próprio para a sua fração de tempo, no Direito português, quem responde pela taxa de conservação é o proprietário e não o utente, que se assemelha a um usufrutuário. O cerne da questão é que, no Direito brasileiro, o “multiproprietário” ou o detentor do direito temporal sobre determinado bem é o próprio proprietário, responsável direto pelo dever (obrigação *propter rem*) de pagar as taxas de manutenção derivadas da unidade autônoma. Uma vez mais, importa fazer a comparação entre os regimes jurídicos com foco na vocação econômica: a denominada multipropriedade imobiliária nos países ibéricos e na Itália possui natureza diferente, embora de direito real. Nesses locais, o utente se assemelha a um detentor de direito de uso, diferenciando-se da figura do proprietário, que geralmente é o empreendedor ligado à atividade turística. Com isto, pretende-se a

ampliação dos recursos relacionados à atividade do turismo. Mas no Brasil, o interesse é na ampliação originária de uma base de demanda imobiliária – que, na maioria dos países europeus, já se encontra sedimentada há gerações – que se pretende responsável pelo bom uso da coisa, de maneira a se criar uma mentalidade socioeconômica de responsabilidade social.

Por conseguinte, uma particularidade da multipropriedade a ser ressaltada é que ao condomínio, em caso de cobrança da taxa condominial, desde que previsto o vínculo da solidariedade, não é vedada, pela legislação brasileira, a faculdade, em caso de inadimplemento, de exigir de todos, de alguns ou de apenas um coproprietário a integralidade da quota por si paga, mediante a penhora da unidade na sua totalidade em caso de inadimplemento. Caso não haja a solidariedade, a jurisprudência pátria admite a cobrança do multiproprietário inadimplente e a penhora apenas da fração de tempo do proprietário faltoso.

Em conclusão apresenta-se a seguir o Quadro 1:

Quadro 1 – Quadro comparativo *time-sharing* - multipropriedade

Quadro comparativo *time sharing* - *multipropriedade*

Direito brasileiro	Direito Português
Direito real - Propriedade – espécie de condomínio. Aplicação das regras de condomínio edilício	Direito real – direito de habitação periódica - direito de gozo.
Prazo mínimo de fruição de 07 dias – artigo 1358 E, §1º do CC	Prazo mínimo de 15 dias;
O proprietário detém o direito de uso por fração de tempo em caráter exclusivo	O proprietário repassa o direito de uso por fração de tempo a outra pessoa (utente)
Permiti aquisição por usucapião	Não permiti aquisição por usucapião;
Taxa de manutenção: dever de todos os proprietários de fração de tempo, podendo existir vínculo da solidariedade a depender da convenção do condomínio edilício	Taxa de manutenção: Pagamento da prestação pelo proprietário do bem

REFERÊNCIAS DAS FONTES CITADAS

- ARAÚJO, Fernando. *Teoria econômica do contrato*. Lisboa: Almedina, 2007.
- BRAGA, Marcio Bobik; VASCONCELOS, Marco Antonio Sandoval de. Introdução à economia. In: PINHO, Diva Benevides; VASCONCELOS, Marco Antonio Sandoval de (org.). *Manual de introdução à economia*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 1-18.
- CARINGELLA, Francesco. *I diritti reali*. Roma: Dike Giuridica Editrice, 2014.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 2.
- JUSTO, A. Santos. *Direitos reais*. Coimbra: Coimbra editora, 2007.
- LASARTE, Carlos. *Curso de derecho civil patrimonial: introducción al derecho*. 25. ed. Madrid: Tecnos, 2019.
- LEONETTI, Carlos Araújo. Função social da propriedade: mito ou realidade? *Novos Estudos Jurídicos*, ano V, n. 8, p. 17-26, 1999.
- LIMA, Rômulo André. A lei geral de acumulação capitalista e as crises cíclicas. *Leituras de Economia Política*, Campinas, n. 16, p. 87-110, jun. 2010. Disponível em: <https://www.eco.unicamp.br/images/arquivos/artigos/3127/07%20ROMULO.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2021.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 70, ano 34, p. 19-80, jan./jun. 2011.
- ROLDÁN, Paula Nicole. Mercantilismo. *Economipedia.com*, 7 jun. 2017. Disponível em: <https://economipedia.com/definiciones/mercantilismo.html>. Acesso em: 10 jan. 2021.
- SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natercia Sampaio. A perda da multipropriedade imobiliária por

- usucapião. *Revista Jurídica da UNI7*, v. 14, n. 2, p. 65-80, 2017. DOI: <https://doi.org/10.24067/rju7,14.2:481>.
- SOUZA, Silvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada artigo por artigo*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- SMITH, Adam. *A riqueza das nações*. Tradução de Luiz João Baraúna. São Paulo: Nova Cultural, 1996. (Coleção Os Economistas, v. 1).
- TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.
- VICENTE, Dário Moura. *Direito comparado*. 4. ed. São Paulo: Almedina, 2018. v. I.
- VIEIRA, José Alberto. *Direitos reais*. Coimbra: Almedina, 2016.