

Notas sobre a Multipropriedade Imobiliária¹

Thiago Ferreira Cardoso Neves

Professor da EMERJ. Mestre e doutorando em Direito Civil pela UERJ. Visiting Researcher no Max Planck Institute – ALE. Vice-Presidente Administrativo da Academia Brasileira de Direito Civil. Advogado e Sócio Fundador do escritório Almeida e Neves Advogados.

RESUMO

Em pleno século XXI, a propriedade continua a ocupar um lugar central nas relações. Novas formas de exploração são pensadas e praticadas, aperfeiçoando e otimizando seu uso, gozo e fruição. Dentre elas está a multipropriedade imobiliária, por meio da qual diversos sujeitos compartilham a propriedade de um bem imóvel, dividido em frações de tempo, em que cada coproprietário exerce, de modo pleno, a titularidade da coisa em períodos temporais previamente estabelecidos. Com o advento da Lei nº 13.777/2018, esta, que já era uma prática do mercado imobiliário, especialmente no meio hoteleiro, passou a ser amplamente regulamentada, estimulando o seu uso, razão pela qual se faz necessário o exame dessas novas regras.

PALAVRAS-CHAVES

Multipropriedade imobiliária; Condomínio; Compartilhamento no tempo.

¹ Agradeço, *in memoriam*, à revisão final de minha amada e saudosa namorada, Isabela Salgado Santos de Oliveira, pós-graduada em direito público e privado pela EMERJ, e que com todo o seu amor e carinho fez as sugestões e correções necessárias ao aperfeiçoamento do texto. Saudades eternas.

ABSTRACT

In the 21st century property continues to occupy a central place in relationships. New forms of exploration are thought and practiced, perfecting and optimizing their use and enjoyment. Among them is the time sharing, whereby several subjects share the property of a real estate, divided in fractions of time, in which each co-owner fully exercises the ownership of the thing in periods previously established. With the advent of Law 13777/2018, which was already a practice of the real estate market, especially in the hotel industry, became widely regulated, stimulating its use, which is why it is necessary to examine these new rules.

KEYWORDS

Time sharing; Condominium; Sharing in time.

1. INTRODUÇÃO

A propriedade evoluiu ao longo dos tempos em paralelo à própria evolução da humanidade e do modo de se pensar a vida e a sociedade. Em alguns casos, os avanços não se deram no mesmo ritmo, como numa dança bem ensaiada, demonstrando um descompasso típico de uma espécie que continua a surpreender, embora nos consideremos seres racionais. Basta imaginar que em tempos não muito remotos, em que pese já considerada uma sociedade livre, a propriedade recaía até mesmo sobre pessoas. E isso não nos períodos mais sombrios da pré-história, em que o homem podia ser visto como uma coisa. Mas, logo ali, na esquina da história, no ainda próximo século XX, tínhamos o exemplo das mulheres, que eram vistas como incapazes e sob o domínio de seus maridos, cuja liberdade só foi conquistada no Brasil com o Estatuto da Mulher Casada, a Lei nº 4.121/1962. Não se passaram nem 60 anos.

Em outro campo, como o da propriedade sobre bens propriamente ditos, que é a destinação própria dela, também se viram inúmeras mudanças. Basta pensar que o exercício do domínio, até bem pouco tempo atrás, era inexoravelmente abso-

luto, de modo que o proprietário podia fazer com a coisa o que quisesse, sem que houvesse qualquer insurgência, e independentemente de estar dando a ela, ou não, uma função social. Eram outros tempos.

Ao longo dos séculos, o homem inventou e se reinventou, e deu à propriedade inúmeras destinações ou funções, tentando ajustá-la e moldá-la às novas realidades e às suas necessidades, como a ainda estarrecedora, para alguns, propriedade sobre bens virtuais. Tipicamente voltada à titularidade individual, no exercício pleno e exclusivo do domínio, também se admite a sua divisão entre mais de uma pessoa, formando-se um condomínio em que todos os titulares gozam das mesmas faculdades, o que acarreta, não raras vezes, inúmeros problemas práticos e relacionais.

E dentre essas inúmeras formas de se exercer coletivamente o domínio, recentemente se positivou, em nosso ordenamento, a possibilidade de se compartilhar a propriedade de bens imóveis no tempo, com o exercício pleno e exclusivo do direito, nos limites da fração temporal de cada titular, o que se chamou de multipropriedade imobiliária.

A Lei nº 13.777, publicada no apagar das luzes do ano de 2018, mais especificamente em seu dia 20 de dezembro, introduziu mais de duas dezenas de artigos no Código Civil e na Lei de Registros Públicos – Lei nº 6.015/73 – visando a regulamentar, de modo minucioso e detalhado, essa forma de exercício da propriedade, que já era, não sem alguma dificuldade, dada a falta de regulamentação, utilizada na prática do mercado imobiliário.

Assim, diante da novidade trazida pelo legislador, e de sua grande densidade social, faz-se necessária a exploração do tema, o que se pretende fazer neste texto, mediante breves e objetivas considerações.

2. A MULTIPROPRIEDADE

Multipropriedade, em sentido comum e simples, é uma propriedade compartilhada por um grande número de pesso-

as, correspondendo, pois, a um “supercondomínio”, em que um único bem é titularizado por diversos sujeitos.

Tem-se, então, uma situação jurídica complexa, na medida em que há o compartilhamento de um único bem por um número considerável de pessoas, o que, do ponto de vista prático, revela uma grande dificuldade, particularmente no exercício do domínio pelos indivíduos, sendo, pois, uma destacada fonte geradora de conflitos, que eclodem naturalmente da regra geral aplicável aos condomínios e disposta no art. 1.314 do Código Civil. Segundo ela, cada condômino pode exercer todos os direitos e faculdades sobre a coisa, respeitando-se, por certo, a condição de indivisibilidade. Então, todo e qualquer condômino tem o direito pleno sobre o bem², o que gera, a toda evidência, inúmeras disputas e indisposições entre os titulares³.

A situação condominial, então, é excepcional, e deve ser, quando possível, evitada, conclusão essa que decorre da própria preferência dada ao legislador à titularidade individual sobre as coisas. Isso se revela pelo disposto no art. 1.320 do Código Civil, que assegura o direito potestativo de todo e qualquer condômino exigir a divisão da coisa comum, de modo a pôr fim à indivisão, além da regra que limita a possibilidade de convenção de indivisão da coisa comum pelos condôminos a um prazo não superior a 05 anos⁴.

O que se percebe é que se numa situação condominial simples a possibilidade do surgimento de conflitos é imensurável, maior seria em um regime de multipropriedade, de modo que tal possibilidade levaria, em verdade, não um instrumento de paz social, mas sim de controvérsias e dissabores.

Por sorte, a multipropriedade retratada pelo legislador, e já praticada em diversos países, não diz respeito a um simples con-

2 Como observa Marco Aurelio Viana, no condomínio a participação dos condôminos é *qualitativamente idêntica*, na medida em que “o poder é exercido em conjunto, tendo cada um deles o mesmo direito, idealmente, no todo e em cada uma de suas partes” (VIANA, Marco Aurelio S. *Comentários ao novo código civil: dos direitos reais*. Arts. 1.225 a 1.510. v. XVI. Coordenador Sálvio de Figueiredo Teixeira. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 375).

3 Por essa razão, muitos se referem ao condomínio, em tom jocoso, como *condemônio*, dados os inúmeros conflitos que as relações condominiais geram.

4 Consoante o disposto no § 1º do art. 1.320 do Código Civil, *Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior*.

domínio plurisubjetivo, com uma mera infinidade de sujeitos titularizando uma coisa comum, podendo dela se utilizar de modo ilimitado e pleno. A multipropriedade positivada em nosso ordenamento é, em verdade, uma propriedade limitada, mas não quanto ao exercício das faculdades pelos seus titulares, e sim quanto ao tempo, em que o titular exercerá de modo pleno e exclusivo a propriedade sobre o bem, mas limitando este exercício a períodos de tempo preestabelecidos, de uma forma que cada um dos coproprietários, dentro de limites temporais predeterminados, poderá exercer o uso e gozo, de modo pleno e exclusivo, sobre a coisa.

A multipropriedade, na forma como prevista, não é um fenômeno recente, pois já conhecida e empregada, desde o final da década de 1960, em países como França, Itália, Portugal e Estados Unidos, em que ficou conhecida pela expressão que ganhou ampla difusão, o *time-sharing*⁵. E embora idealizada para operações imobiliárias, a multipropriedade não se limita aos bens imóveis, admitindo-se, pois, sua aplicação também sobre os bens móveis⁶, como bem destaca Gustavo Tepedino que, ao conceituá-la, a definiu como “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 perpétua⁷”.

Mas, como dito, foi no meio imobiliário que a multipropriedade se difundiu, de modo a permitir, de maneira muito mais ampla, o acesso e a exploração dos bens imóveis, pois permite um compartilhamento dos custos na aquisição e manutenção da coisa, sendo, pois, uma importante ferramenta para o mercado, sendo essa a razão pela qual, com o advento da Lei nº 13.777/2018, introduziu-se apenas a figura da multipropriedade imobiliária, cujo regramento será examinado a seguir.

5 Nesse sentido, ver TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. Saraiva: São Paulo, 1993. p. 01-02.

6 No mesmo sentido, FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: reais*. v. 5. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2019. p. 867.

7 TEPEDINO. Op. cit. p. 1.

3. A LEI Nº 13.777/2018 E O CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A multipropriedade imobiliária é uma espécie de condomínio sobre bens imóveis em que cada condômino exerce, de modo exclusivo, as faculdades inerentes à propriedade, mas limitadas ao período de tempo estabelecido no contrato e na escritura registrada no competente registro de imóveis.

Inspirada, como já mencionado, em práticas empregadas em França, Itália, Portugal e, especialmente, nos Estados Unidos, neste último sob o nome de *time sharing*, a multipropriedade imobiliária é o compartilhamento da propriedade no tempo, em que se compartilha o domínio do bem imóvel em frações de tempo, correspondente à fração ideal titularizada por cada coproprietário.

A ideia que permeia a multipropriedade é a otimização dos custos e despesas, tanto na aquisição, quanto na manutenção de bens de elevado valor⁸, como se deu, a título de exemplo, nos EUA, em que o emprego dessa modalidade peculiar de copropriedade se difundiu na aquisição de casas de férias. Através dessa prática, fica ao alcance de um maior número de pessoas a compra de um imóvel próprio, o que também fomenta e estimula as negociações imobiliárias. Prova disso é o fato de que a multipropriedade se tornou uma poderosa ferramenta no enfrentamento da grave crise do mercado imobiliário europeu na década de 1970, cujo sucesso fez essa modalidade condominial se expandir para a aquisição de bens móveis como embarcações, computadores e joias⁹.

No Brasil, as operações de multipropriedade têm início na década de 1980 e voltavam-se, fundamentalmente, ao mercado imobiliário hoteleiro sob duas práticas: os *apart-hotéis* e a multipropriedade hoteleira, em que o interessado adquiria frações ideais do *apart-hotel* ou hotel que asseguravam o uso exclusivo

⁸ Como observam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, destacando as vantagens da multipropriedade imobiliária, “Além de democratizar o acesso a bens, beneficiando pessoas que não teriam meios econômicos ou interesse em adquirir e assumir a manutenção integral de um imóvel para fins de lazer, a venda de cotas de um condomínio multiproprietário auxilia a reduzir a ociosidade em sua ocupação, gerando mais empregos e renda”. FARIAS; ROSENVALD. Op. cit. p. 870.

⁹ Cf. TEPEDINO. Op. cit. p. 2.

dos apartamentos por períodos de 07 dias no ano, de modo que cada unidade era fracionada em 52 períodos – que correspondem ao número máximo de semanas do ano¹⁰.

Sob esta fórmula, os titulares se tornavam condôminos da integralidade do empreendimento, e não de unidades autônomas, correspondendo a frações ideais do terreno, e por intermédio de um pacto adjeto denominado de escritura de convenção e regulamento, integrado por um calendário, cada condômino tinha assegurado o direito de utilização exclusiva de cada apartamento em determinada semana¹¹.

A Lei nº 13.777/2018 veio para positivar essa prática, a qual não se limita, contudo, ao mercado hoteleiro, buscando sanar as inúmeras controvérsias e dificuldades que sempre se apresentaram, especialmente pela falta de regulamentação legal.

A ausência de lei empurrava a estruturação da multipropriedade para o condomínio voluntário, que a toda evidência não é capaz de dar segurança jurídica a essa relação. Isso porque, como já vimos, o condomínio ordinário se estrutura, em sua essência, na divisibilidade da coisa e em uma destinação provisória, pois o Código Civil prevê expressamente que o condômino pode, a qualquer tempo, reclamar a divisão do bem, e que os coproprietários, embora possam convencionar a sua indivisibilidade, devem fazê-lo pelo prazo máximo de 05 anos, admitindo, contudo, sua prorrogação, o que sempre dependerá do consenso de todos. Então, a indivisibilidade do condomínio voluntário é precária, pois depende que todos os condôminos tenham o mesmo interesse, o que, por certo, é difícil de ocorrer na multipropriedade.

Nessa, é comum que os condôminos tenham interesses díspares, desde a exploração do imóvel com caráter econômico, para fins meramente especulativos, até o uso familiar. Desse modo, bastaria que um dos condôminos não tivesse mais interesse na manutenção da relação condominial para que tudo fosse por água abaixo.

¹⁰ Cf. TEPEDINO. Op. cit. p. 43.

¹¹ Cf. TEPEDINO. Op. cit. p. 43.

Por essa razão, em boa hora positivou o legislador essa modalidade especial de condomínio, pacificando, desse modo, inúmeros conflitos, trazendo mais clareza e segurança para aqueles que desejam se associar a outros nessa relação condominial, cujas regras passaremos a examinar.

3.1. A natureza condominial da multipropriedade imobiliária

O primeiro aspecto relevante a ser enfrentado é o da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária. Como vimos anteriormente, a ausência de regulamentação legal colocava a multipropriedade no regime do condomínio ordinário, solução esta que não foi amparada pelo legislador, o que nos parece acertado. Isso porque, ao contrário do condomínio ordinário, na multipropriedade o coproprietário não titulariza uma fração ideal ou um quinhão, mas sim uma fração de tempo¹², como expressamente dispõe o art. 1.358-C do Código Civil, segundo o qual a “Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”. Assim, o compartilhamento da propriedade se dá não pela divisão do bem em partes ou quinhões, mas sim em períodos temporais.

Do mesmo modo, assim como não ocorria antes da regulamentação legal, também não é possível falar na adoção da estrutura de um condomínio edilício, na medida em que não há unidades autônomas, como leciona Gustavo Tepedino, ao afirmar que “Do ponto de vista jurídico, não obstante a aparência de condomínio especial, pela menção a apartamentos, fisicamente considerados, não há a constituição de unidades autônomas, invocando o contrato normas típicas do condomínio ordinário”¹³.

12 Nesse sentido, afirmam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenthal que “A topografia ajustada para a multipropriedade é pertinente, pois essa forma de copropriedade assemelha-se a um condomínio, em que vários proprietários compartilham custos de aquisição e manutenção do imóvel. No entanto, ao invés de uma fração ideal, cada multiproprietário titulariza uma unidade periódica e temporalmente poderá desfrutá-la com exclusividade, seja um imóvel urbano ou rural”. FARIAS; ROSENVALD. Op. cit. p. 869-870.

13 TEPEDINO. Op. cit. p. 44.

De fato, a peculiaridade dessa copropriedade não autoriza sua inserção, de modo absoluto, sob o manto do regime dos condomínios edilícios, na medida em que não necessariamente se terá uma estrutura formada entre partes comuns e unidades autônomas. Por essa razão, o legislador acertadamente caracterizou a multipropriedade como uma forma particular de condomínio, nominando-a, no Capítulo VII-A do Título III do Livro III do Código Civil, atinente ao Direito das Coisas, de *Condomínio em Multipropriedade*.

A prova de que a multipropriedade imobiliária não se caracteriza, necessariamente, como condomínio edilício é a disposição da Seção VI do referido Capítulo VII-A, que traz as *Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edilícios*. Na referida Seção, e mais particularmente no artigo que a inaugura, qual seja, o 1.358-O, prevê-se expressamente que “O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas”.

Portanto, se o condomínio edilício poderá se estruturar sob o regime da multipropriedade imobiliária, é porque não necessariamente o será, pelo que não se pode concluir de outra forma que não seja a da não identidade entre essas duas espécies condominiais¹⁴.

Sem prejuízo, dispõe o art. 1.358-B do Código Civil que a multipropriedade se regerá, de modo supletivo e subsidiário, pelas demais disposições do Código e pelas disposições da Lei nº 4.591/1964 – a Lei de Condomínios – e da Lei nº 8.078/90. Com efeito, admite-se a aplicação ao condomínio em multipropriedade, mas sempre de modo supletivo e subsidiário, naquilo que não conflitar com as disposições do Código Civil, a lei que rege os condomínios edilícios, a demonstrar que, embora não sejam

14 Em sentido contrário, afirma o Professor e Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo, que “De fato, a relação de direitos e deveres que vigora entre os condôminos assemelha-se ao condomínio edilício tradicional, conforme reconhece o Enunciado nº 89 da I Jornada de Direito Civil ao prescrever que ‘o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo’”. MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito civil: coisas*. 3. ed. rev. e atual. Coordenação: J. M. Leoni Lopes de Oliveira e Marco Aurélio Bezerra de Melo. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 291.

sinônimos, são institutos assemelhados, a admitir o compartilhamento de regras.

Do mesmo modo, admite-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o que ocorrerá, muito particularmente, quando houver relação de consumo entre os condôminos e o administrador do condomínio ou a pessoa jurídica operadora do regime de *pool*, que examinaremos adiante¹⁵.

Disso se conclui que a multipropriedade é uma nova espécie condominial, diversa das anteriormente conhecidas, em que o direito de propriedade é exercido de modo limitado, partilhado no tempo entre os diversos coproprietários. A fração titularizada por cada um dos condôminos dá o direito de uso exclusivo da coisa por períodos determinados de tempo proporcionalmente àquela fração, de modo que o exercício do direito de propriedade jamais se dará de modo simultâneo, o que, ao contrário, é possível de ocorrer, por exemplo, entre condôminos ordinários.

3.2. A estrutura jurídica e o regime da multipropriedade imobiliária

A forma como se estrutura a multipropriedade imobiliária e o regime da relação travada entre os multiproprietários são explicitados de modo detalhado pelo Código Civil, dispondo desde a instituição dessa espécie condominial, até os direitos e obrigações dos condôminos pormenorizadamente.

3.2.1. Instituição do condomínio em multipropriedade e o exercício do direito pelos multiproprietários

Primeiro, e de suma importância, é como se dá a instituição do condomínio em multipropriedade. Esta se dará através de uma Convenção ou outro instrumento de instituição¹⁶, por ato entre vivos ou por testamento, devendo conter os requisitos do

¹⁵ Cf. FARIAS; ROSENVALD. Op. cit. p. 869.

¹⁶ Na forma do art. 1.358-H do Código Civil, "O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica".

art. 1.358-G¹⁷, e que deverá ser registrado no competente registro de imóveis.

O documento de instituição deve prever ainda, obrigatoriamente, a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo, como se extrai do disposto no art. 1.358-F do Código Civil, podendo ainda estabelecer o limite máximo de frações de tempo do mesmo imóvel que poderão ser titularizadas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Tais disposições são de extrema necessidade, pois, como visto anteriormente, o art. 1.358-C define o instituto prevendo que no regime da multipropriedade cada condômino é titular de uma fração de tempo, a qual deve, por certo, estar previamente estabelecida e registrada individualmente, conforme prevê o § 10º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, acrescido pela Lei nº 13.777/2018.

Esse detalhe é de grande relevância, pois o titular da fração de tempo a terá de modo individualizado, com matrícula própria, como se uma unidade autônoma fosse, inclusive podendo aliená-la a terceiros, independentemente da titularidade de outras frações por outros condôminos.

Por ter matrícula individualizada, a fração de tempo também poderá ter inscrição imobiliária individualizada pelos Municípios, como se vê do § 11º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, a fim de que possa ser instituído, individualmente, o IPTU para cada unidade temporal, facilitando a cobrança e eventual inscrição em dívida ativa e execução por inadimplemento. Caso não existisse tal possibilidade, o IPTU incidiria sobre todo o imóvel, sem o fracionamento temporal da titularidade, de modo que o não pagamento do tributo obrigaria a cobrança em face de todos

17 Segundo o art. 1.358-G do Código Civil, além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção determinará (i) os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial; (ii) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; (iii) as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; (iv) a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; (v) o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante; e (vi) as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

os condôminos. Vê-se, portanto, que tal previsão é medida de salutar importância para a efetividade e o sucesso do regime da multipropriedade, inclusive para fins fazendários.

Ainda no tocante à análise da fração de tempo, ela é, nos termos do art. 1.358-E do Código Civil, indivisível, de modo que o seu titular não pode parcelá-la, dividindo-a em períodos de tempo inferiores àquele disposto no instrumento de instituição do condomínio, que deve estar registrado no respectivo registro de imóveis. Então, fixado o período de tempo na convenção do condomínio ou no instrumento de constituição, não poderá o titular dividi-lo de outra forma.

Sem prejuízo, dispõe o § 1º do art. 1.358-E que cada fração de tempo não poderá ser inferior a um período de 07 (sete) dias, nos quais poderá ser exercido o direito de propriedade pelo titular de modo seguido ou intercalado, ou seja, 07 dias corridos ou intercalados. Isso significa que o período mínimo a ser titularizado é de 07 dias, mas não necessariamente o seu exercício, que poderá se dar de modo intercalado, em períodos inferiores àquele.

Da referida regra se infere que o imóvel objeto da multipropriedade não poderá ser dividido em frações de tempo superiores a 52 (cinquenta e duas), pois este é o número de semanas que existe em 01 ano, e a fração de tempo deverá ser de, no mínimo, 07 dias. Cada imóvel, portanto, poderá ser fracionado em, no máximo, 52 frações de 07 dias, perfazendo os 365 dias do ano. Por outro turno, nada impede que o bem seja dividido em frações de tempo superiores a 07 dias, como, por exemplo, 36 frações de 10 dias, de modo que cada titular terá o direito de usufruir, seguida ou intercaladamente, o direito por 10 dias no ano.

Ainda quanto ao exercício, e consoante o disposto nos incisos I e II do § 1º do art. 1.358-E, este poderá se dar de modo fixo e determinado, flutuante e misto. Na primeira hipótese, o titular irá usufruir o bem no mesmo período, todos os anos, como, por exemplo, na segunda semana do mês do maio. Quando flutuante, o uso e gozo da propriedade não será determinado por períodos fixos e predeterminados, variando anualmente, de modo

que cada titular exercerá o seu direito em períodos que variarão de ano para ano. Sem prejuízo, a regra de flutuação, que deverá estar preestabelecida, deve observar critérios objetivos e respeitará a isonomia, impedindo que determinados condôminos sejam beneficiados propositadamente, como, por exemplo, em eventual disposição que preveja que um determinado condômino seja sempre agraciado com o direito de uso do bem em um ano no Natal e no outro no Réveillon, sucessivamente. Já o último regime, o misto, combinam-se os dois anteriores.

Por fim, prevê o art. 1.358-N que o instrumento de instituição poderá reservar uma determinada fração de tempo que não será objeto de uso e gozo pelos condôminos, destinando-se tal período à realização de reparos no imóvel e em suas instalações, equipamentos e mobiliários, que forem indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

O exercício dessa fração de tempo para reparos poderá, nos termos do § 1º do referido dispositivo, ser atribuído ao próprio instituidor da multipropriedade, a quem será incumbida a realização dos reparos, ou aos multiproprietários proporcionalmente às suas respectivas frações.

3.2.2. Direitos e obrigações dos multiproprietários

Outra questão de grande importância em uma análise envolvendo o regime da multipropriedade imobiliária é a dos direitos e obrigações dos multiproprietários. A Lei nº 13.777/2018 reservou dois extensos dispositivos para o tratamento da matéria, fazendo inserir no Código Civil os artigos 1.358-I e 1.358-J, cada um deles com diversos incisos, enumerando exemplificativamente esses direitos e obrigações.

Um primeiro aspecto a ser examinado é exatamente o da natureza desse rol: é ele taxativo ou exemplificativo? Como já adiantamos, o rol dos direitos e obrigações dos multiproprietários é exemplificativo, isso porque tanto o art. 1.358-I quanto o art. 1.358-J preveem expressamente que são direitos e obrigações dos multiproprietários os enumerados na lei, *além daqueles pre-*

vistos no instrumento de instituição e na convenção do condomínio em multipropriedade. Assim, sem prejuízo daqueles expressamente previstos na lei, poderão as partes, no instrumento de instituição, estabelecer outros direitos e obrigações.

Cumpra observar que esses direitos e obrigações alcançam também os promitentes compradores e os cessionários dos direitos relativos a cada fração de tempo, uma vez que o art. 1.358-K do Código Civil prevê expressamente que aqueles sujeitos se equiparam aos multiproprietários para fins da observância dos direitos e obrigações.

No que toca aos direitos, prevê o art. 1.358-I CC que são, basicamente, 04: (i) usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; (ii) ceder a fração de tempo em locação ou comodato; (iii) alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador; (iv) participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel, e em assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Sobre os direitos, algumas observações devem ser feitas.

Primeiro, no que toca ao uso e gozo da coisa, este se dará de modo pleno, por cada multiproprietário, apenas no período correspondente à fração de tempo por ele titularizada. É possível perceber, pois, que no condomínio em multipropriedade há uma nítida diferença entre o condomínio ordinário, em que todos têm o direito de uso pleno da coisa, ao mesmo tempo, observado, por certo, o direito dos demais de também exercê-lo.

A segunda observação diz respeito à cessão da fração de tempo em locação ou comodato. Tal direito assegura ao titular a possibilidade de ceder temporariamente a posse do bem imóvel a terceiro, de modo oneroso ou gratuito, pelo período de tempo titularizado pelo multiproprietário, de modo que pode ele explorar economicamente a coisa, mediante locação, ou beneficiar terceiros com a possibilidade de uso gratuito da coisa, no caso de comodato.

Terceiro aspecto a ser observado diz respeito à alienação da fração de tempo. Como cada fração tem autonomia, mediante registro e matrícula própria, pode o seu titular cedê-la definitivamente a terceiro mediante negócio translativo, como a compra e venda ou a doação.

Diante da existência de uma multipropriedade, com a possibilidade de subsistir dezenas de condôminos, a lei facilitou o regime da alienação. Primeiro, não há dúvida de que o modo de transferência da propriedade se dará pelo registro, por se tratar de um bem imóvel. Por isso, dispõe o art. 1.358-L que a transferência e a produção de efeitos perante terceiros se dará na forma da lei civil.

Sem prejuízo, tal alienação independe de autorização ou cientificação dos demais condôminos, inclusive não existindo direito de preferência, salvo se o próprio instrumento de instituição ou a convenção assim dispuserem. Evita-se, com tal disposição, um irreal concurso de interessados, que poderia levar, inclusive, a uma inviabilização da celebração do negócio translativo pelo titular.

Já quanto aos deveres, o legislador se estendeu e previu 09 hipóteses. São elas: pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário; responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas; comunicar imediatamente ao administrador

os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção; usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo; desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente; permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

Assim como fizemos quando da análise dos direitos, algumas considerações precisam ser feitas quanto aos deveres.

A primeira delas diz respeito aos deveres de responder pelos danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário, e de não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel.

Consoante o disposto no art. 1.358-D do Código Civil, o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando à ação de divisão ou de extinção de condomínio, e inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

De tal previsão se infere que as instalações, os equipamentos e os mobiliários integram o condomínio em multipropriedade, ou seja, são de domínio de todos os multiproprietários, compondo um verdadeiro conjunto indivisível de bens, pelo que não podem, por exemplo, ser modificados ou alienados por nenhum dos titulares, exceto se houver a anuência de todos os demais.

Essa afirmação se comprova pelo disposto no § 2º do art. 1.358-J do Código Civil, o qual prevê que a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliários é de todos os condôminos, quando disser respeito ao uso normal da coisa e do desgaste natural desta, e será de exclusividade do multiproprietário quando o dano decorrer do uso anormal do bem por este.

A segunda consideração é correlata ao direito de usar e gozar a coisa apenas no período de tempo da fração titularizada. Sendo um direito do condômino, é também um dever, ou seja, ele só pode exercer essas faculdades, com exclusividade e de modo pleno, durante a fração de tempo de sua propriedade. Por isso, igualmente prevê o legislador que o multiproprietário tem o dever de desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade.

Última consideração quanto aos deveres diz respeito às consequências pela sua não observância. Segundo o disposto no § 1º do art. 1.358-J, o descumprimento dos deveres sujeitará o multiproprietário à pena de multa, a qual será progressiva no caso de descumprimento reiterado, reiteração essa que também poderá acarretar a perda temporária do direito à utilização do imóvel.

Veja-se que o legislador estabeleceu graves sanções, particularmente ao condômino antissocial, que reiteradamente descumpra os seus deveres, podendo ensejar, inclusive, a supressão temporária do direito à utilização do imóvel.

Sobre essa punição, debates surgirão acerca da possibilidade de *expulsão* desse condômino, ou seja, da perda definitiva da propriedade pelo descumprimento reiterado dos deveres, tal qual como ocorre na discutida questão da possibilidade de expulsão do condômino antissocial nos condomínios edilícios.

No âmbito dos condomínios edilícios, a jurisprudência, particularmente do STJ¹⁸, tem caminhado no sentido da impossibilidade de expulsão e consequente perda da propriedade pelo condômino antissocial, ante a ausência de previsão legal. Pensamos que tal raciocínio deve ser aplicado ao condomínio em multipropriedade, particularmente porque, sendo uma lei recente, editada muito após a instauração dessa controvérsia, o silêncio do legislador quanto a essa medida drástica não se revela um mero esquecimento, mas sim um silêncio eloquente, no sentido de não admitir essa sanção.

18 Nesse sentido ver o AREsp 1.296.887 - SP. Rel. Ministro Lázaro Guimarães (Des. convocado do TRF-5). DJ 29/06/2018.

3.2.3. Administração da multipropriedade

O condomínio é um ente despersonalizado, reconhecendo-se a sua legitimidade apenas na tutela dos interesses coletivos, quais sejam, os interesses dos condôminos *lato sensu*. Por questões de ordem prática, confere-se ao condomínio legitimidade para a defesa dos interesses comuns, evitando-se que todos os condôminos tenham que conjuntamente buscar a tutela destes. Nesse sentido, o condomínio não é um representante dos condôminos, não podendo substituí-los na defesa dos seus interesses individuais¹⁹.

Se assim o é, a coletividade dos condôminos – o condomínio – necessita de um representante e gestor, alguém que administre e gerencie os interesses envolvidos, coordenando o uso e gozo do imóvel e, conseqüentemente, das frações de tempo. Tal função, nos termos do art. 1.358-M do Código Civil, é exercida pelo administrador, que é a pessoa indicada no instrumento de instituição ou na Convenção do condomínio para esse fim. No caso de falta de indicação formal nesses documentos, a nomeação do administrador competirá à assembleia geral dos condôminos.

Em que pese, na estrutura do nosso ordenamento, a função de administrador ser comumente atribuída às pessoas naturais, o administrador do condomínio em multipropriedade pode ostentar a natureza de pessoa jurídica, não havendo impedimento legal para tal²⁰, a permitir que uma pessoa jurídica especializada, com profissionais habilitados, exerça a função.

Competirá ao administrador, sem prejuízo de outras atribuições previstas no ato de instituição do condomínio, a coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários; a determinação dos períodos a serem utilizados pelos condôminos no caso de se adotar sistema flutuante ou misto; a manutenção, conservação e limpeza do imóvel; troca ou substituições de instalações, equipamentos e mobiliários; elaboração do orçamento anual; a cobrança dos condôminos das cotas de custeio do imóvel; e o pagamento das despesas comuns com os fundos arrecadados.

¹⁹ Nesse sentido, ver, exemplificativamente, o REsp 1.177.862 – RJ. Rel. Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. DJe 01/08/2011.

²⁰ Assim sustentam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald. FARIAS; ROSENVALD. Op. cit. p. 875-876.

3.3. Condomínio edilício em multipropriedade

Como explicitado anteriormente, o condomínio em multipropriedade não se caracteriza, necessariamente, como um condomínio edilício. Muito pelo contrário, a sua instituição dependerá de previsão expressa em convenção, assim como poderá ser estabelecida proibição para a adoção do regime multiproprietário, como prevê o art. 1.358-U CC.

A constituição, então, de um regime de multipropriedade em condomínios edilícios é facultativa, de modo que poderá ser adotada, inclusive, apenas em parte do condomínio, como dispõe o art. 1.358-O do Código Civil, o qual prevê que “o condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas”.

A regulamentação do regime multiproprietário nos condomínios edilícios vem ao encontro das necessidades do mercado, especialmente nos regimes de *pool* hoteleiro ou de locação, visando a atender aos anseios dos investidores, que adquirem cotas desses empreendimentos em busca do retorno decorrente da exploração econômica das unidades imobiliárias.

No caso de condomínios residenciais, em que pese ser plenamente possível a instituição da multipropriedade, especialmente em locais de veraneio, o regime encontrará mais resistência, dado o risco de aumento dos conflitos já comuns nos condomínios edilícios em razão da grande rotatividade de condôminos nas unidades, potencializando as controvérsias entre os indivíduos.

Sem prejuízo, a Lei nº 13.777/2018 explicitou minuciosamente as regras atinentes à estrutura da multipropriedade nos condomínios edilícios, visando a trazer maior segurança e estabilidade ao regime, o que se mostra louvável, merecendo, então, um exame à parte.

3.3.1. A instituição do condomínio edilício em multipropriedade

Na seção inaugural das disposições específicas relativas à multipropriedade em unidades autônomas de condomínios edilícios, o Código Civil tratou da forma de sua instituição. Segundo

o disposto no art. 1.358-O, o condomínio edilício poderá adotar o regime da multipropriedade mediante previsão no instrumento de instituição – a Convenção – ou por deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Por certo, até por questões práticas, a forma mais comum de instituição do regime nos condomínios edilícios será a Convenção, a qual, consoante previsão do parágrafo único do art. 1.358-O do Código Civil, será de iniciativa e de responsabilidade do proprietário do terreno, do promitente comprador ou cessionário ou promitente cessionário deste, o construtor ou o corretor de imóveis, e o ente da Federação imitido na posse do imóvel no caso de desapropriação, tudo na forma do art. 31, a, b e c da Lei nº 4.591/1964.

A estes, então, competirá elaborar o instrumento, o qual deverá conter, necessariamente, além das disposições inerentes a toda e qualquer Convenção, previstas no art. 1.332 e 1.334 do Código Civil, e as disposições comuns a todas as convenções em multipropriedade previstas no art. 1.358-G, também (i) a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; (ii) a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; (iii) a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário; (iv) a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; (v) os órgãos de administração da multipropriedade; (vi) a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

(vii) a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos; (viii) o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário; e (ix) o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Dentre tais previsões, de suma importância é aquela que versa sobre as despesas, cujo custeio é obrigatório pelos condôminos multiproprietários. É inerente a toda relação de propriedade, e isso não é diferente nos regimes condominiais, que os proprietários arquem com as despesas associadas ao bem, inclusive as extraordinárias, as quais comumente se referem a gastos que se incorporam à própria coisa.

A importância de tal previsão decorre das consequências do inadimplemento, as quais são drásticas no caso da multipropriedade em condomínio edilício. Segundo a redação do art. 1.358-S, no caso de não pagamento das despesas ordinárias ou extraordinárias pelo multiproprietário, poderá o condomínio adjudicar a sua fração de tempo, em conformidade com o disposto no Código de Processo Civil. Dá-se, então, a faculdade de o condomínio tomar para si a fração do devedor, medida essa extrema, levando-se em consideração o direito de propriedade por ele titularizado.

Mais gravosas ainda são as consequências do inadimplemento quando o imóvel integrar o regime de *pool* hoteleiro ou *pool* de locação. Nesse sistema, transfere-se a administração e exploração das unidades imobiliárias para uma administradora, a qual prestará aos hóspedes e clientes os serviços de hospedagem por intermédio das unidades e partes comuns de propriedade dos condôminos.

Geralmente constituído sob a forma de uma sociedade em conta de participação, em que o sócio ostensivo é a administrado-

ra e os sócios participantes/ocultos são os proprietários do imóvel, o *pool* hoteleiro otimiza a geração de lucros e receitas dos bens de propriedade dos condôminos, mediante a exploração destes por uma pessoa jurídica especializada no ramo. Os lucros auferidos com essa exploração são partilhados entre os titulares, independentemente da efetiva ocupação individual de cada unidade autônoma, sendo a administradora remunerada pelo seu serviço.

Instituído o *pool*, havendo inadimplemento do multiproprietário com o pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias, preveem os incisos do parágrafo único do art. 1.358-S CC três possibilidades, as quais devem estar previstas na Convenção: (i) a proibição de o condômino utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida; (ii) a transferência da fração de tempo do devedor ao *pool* da administradora; ou (iii) a transferência automática de poderes à administradora com a imposição da obrigação dela utilizar, por conta e ordem do inadimplente, a integralidade dos valores líquidos a que o devedor tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

É possível perceber, nestes casos, que o legislador estabeleceu uma maior rigidez quando da hipótese de inadimplemento no sistema de *pool*, admitindo-se, inclusive, a perda da fração em favor deste.

Outra exigência feita pela lei diz respeito ao regimento interno. Segundo o comando do art. 1.358-Q CC, instituído o regime de multipropriedade em condomínio edilício, imperiosa será a elaboração de um regimento interno, em complementariedade à Convenção.

A decisão do legislador nos parece acertada, na medida em que o instrumento convencional se presta ao estabelecimento das regras estruturais e de organização do próprio condomínio, competindo ao regimento interno descer às minúcias sobre o funcionamento daquele, além do estabelecimento das disposições acerca dos direitos e obrigações das partes envolvidas e do uso da coisa.

Segundo o dispositivo em exame, o regimento interno deverá prever, no mínimo, (i) os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; (ii) os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; (iii) as condições e regras para uso das áreas comuns; (iv) os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade; (v) o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; (vi) as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos; (vii) a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício; (viii) a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico; (ix) os mecanismos de participação e representação dos titulares; (x) o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso; (xi) a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio.

Trata-se, portanto, de um rol exemplificativo que estabelece apenas minimamente as matérias a serem versadas no documento, na medida em que deverão os condôminos estabelecer, com o maior detalhamento possível, o funcionamento do regime, a evitar ao máximo os conflitos inerentes a essa relação.

3.3.2. A administração do condomínio edilício em multipropriedade

Outro aspecto relevante do condomínio edilício em multipropriedade diz respeito à sua administração. Já constatamos que no ambiente da multipropriedade se faz necessária a nome-

ação de um administrador, dada a complexidade das relações e a despersonalização do condomínio, exigindo-se um representante da coletividade de condôminos.

Se assim o é na multipropriedade de um modo geral, maior necessidade haverá da nomeação de um administrador no caso da sua instituição no âmbito de um condomínio edilício, foco maior de tensão e que traz maiores dificuldades para a administração do ambiente.

Ciente da realidade fática dos condomínios edilícios, previu o legislador, no art. 1.358-R, a imperiosa contratação de um administrador profissional, o que, por certo, é adequado não apenas para a representação apropriada do condomínio e, conseqüentemente, dos interesses dos condôminos, mas também para o gerenciamento do uso da propriedade pelos multiproprietários e da manutenção do imóvel e todas as suas instalações.

Por essa razão, a administração não se limitará à gestão do condomínio, mas abrangerá também as unidades autônomas, de modo a uniformizar o tratamento, assegurando os interesses de todos coletivamente.

Com esse propósito, os poderes conferidos ao administrador são amplos, embora restritos aos atos de gestão da multipropriedade, incluindo a possibilidade de alteração do regimento interno quanto aos aspectos inerentes à operacionalização da gestão da coisa, o que se extrai da expressa autorização do § 4º do art. 1.358-R do Código Civil.

4. CONCLUSÃO

O presente texto teve como propósito apresentar, de modo sistematizado e breve, as muitas regras atinentes ao regime da multipropriedade imobiliária introduzidas pela Lei nº 13.777/2018.

Das linhas anteriormente escritas, é possível perceber as inúmeras peculiaridades desse regime que é, sem sombra de dúvidas, importante para o desenvolvimento e retomada do crescimento do mercado imobiliário, ainda combalido com a crise econômica que persiste em nosso país.

Por meio dele, abre-se um leque maior de possibilidades para a aquisição de imóveis, seja para uso próprio, seja para investimento, a revelar o seu caráter e destinação híbrida e multiforme.

É certo que a multipropriedade imobiliária não pode (e nem deve) ser tratada como uma tábua de salvação, em que todos aqueles que se encontram em situação de naufrágio devem se apegar para sair dos problemas que se encontram.

No entanto, é ela um bom caminho para o soerguimento desse mercado tão importante, especialmente nos grandes centros urbanos e nos polos turísticos, incentivando as incorporações imobiliárias que geram receitas, criam empregos e levam também a uma maior arrecadação de tributos.

Por isso, a sua normatização era mais do que necessária, a fim de estabelecer as regras básicas para a sua instituição, antes cercada de muitas incertezas, levando à insegurança jurídica, o que nunca é recomendável. ❖

5. BIBLIOGRAFIA

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: reais*. v. 5. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito civil: coisas*. 3. ed. rev. e atual. Coordenação: J. M. Leoni Lopes de Oliveira e Marco Aurélio Bezerra de Melo. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

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

VIANA, Marco Aurelio S. *Comentários ao novo código civil: dos direitos reais*. Arts. 1.225 a 1.510. v. XVI. Coordenador Sálvio de Figueiredo Teixeira. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.