

MULTIPROPRIEDADE: INOVAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

MULTIPROPERTY: INNOVATION IN THE REAL ESTATE MARKET

SOARES, Andréia Alves¹

VASCONCELOS DE SENA, Yanni Gabrielli²

GARABINI, Vania Mara Basilio³

RESUMO: O presente trabalho visa tratar de uma nova modalidade de condomínio que tem ganhado força nos últimos anos no Brasil, a Multipropriedade ou *Time Sharing*. Constitui um instituto ainda pouco utilizado no Brasil, um dos países com vasta exploração turística. Suas bases foram constituídas no exterior na década de 60, sendo assimilada pelo Brasil recentemente. Para acompanhar o desenvolvimento sócio imobiliário o legislador deve tratar deste tema para proporcionar segurança às situações de fato. Este trabalho pretende elucidar as noções formuladas pelo direito sobre este instituto, discutindo as situações resultantes dele, interpretando as leis que dispõem sobre o assunto a luz da Constituição Federal e da legislação vigente no Brasil.

PALAVRAS-CHAVE: Propriedade; *Time Sharing*; Condomínio; Setor Hoteleiro;

ABSTRACT: The present work aims to discuss about a new condominium modality which has been growing in the last few years in Brazil, the Time Sharing. It is an institute not very spread in Brazil, a country with a wide touristic exploration. Its bases were constituted abroad in the sixties, being recently assimilated by Brazil. In order to follow the social and housing development, the legislator must deal with this theme to provide safety to the de facto situations. This work's aim is to elucidate the law notions about this institute, discussing the cases that were its result, making interpretations about the legal predictions about the subject under the light of Federal Constitution and the Brazilian active legislation.

KEYWORDS: Property; *Time Sharing*; Condominium; Hospitality Industry

¹ Acadêmica do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul - UEMS; E-mail: andreialvesoares@yahoo.com

² Acadêmica do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul - UEMS; E-mail: yannisena@hotmail.com

³ Orientadora. Mestre em Direito Processual e Cidadania pela Universidade Paranaense – UNIPAR. Doutora em Direito Constitucional pelo Instituto Toledo de Ensino - ITE. Pesquisadora e Docente do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul - UEMS. E-mail: vania.basilio@uems.br

MULTIPROPRIEDADE: INOVAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

SOARES, Andréia Alves; VASCONCELOS DE SENA, Yanni Gabrielli;

GARABINI, Vania Mara Basilio

INTRODUÇÃO

Atualmente, a propriedade é tida como um direito primário ou fundamental, na medida em que, os demais direitos nela encontram a sua essência.

A multipropriedade imobiliária, também conhecida como *Time Sharing*, consiste em um instituto que representa uma espécie nova de condomínio. Nessa espécie cada um dos proprietários de um mesmo imóvel possui a titularidade de uma porção de tempo para uso e gozo do bem.⁴ Isso faz com que a multipropriedade seja observada como uma maneira de expandir e compartilhar o aproveitamento econômico a partir do fracionamento de bens em que há a possibilidade de apropriação e uso temporário.

São quatro as espécies de multipropriedade: Multipropriedade Acionária, Multipropriedade Imobiliária ou Real, Multipropriedade Hoteleira e Multipropriedade Obrigacional. Cada uma difere na forma que a multipropriedade é instituída e seus efeitos. O instituto se relaciona principalmente com o setor imobiliário e o mercado hoteleiro onde um mesmo bem é utilizado por distintos proprietários em delimitados períodos. Aos coproprietários é assegurado o uso exclusivo do bem.⁵

A marca mais evidente no que se refere à origem da multipropriedade ocorreu na França no ano de 1967, pós-guerra, quando a situação econômica dos países envolvidos estava abalada e diante da necessidade de alternativas que possibilitassem a reestruturação deles, foi instaurada a espécie de condomínio aqui tratada.⁶

Tal sistema é comumente aplicado em países estrangeiros, sendo esta a razão da multipropriedade também ser conhecida como *Time Sharing*, já que são significativos os casos em que ela é vista em países falantes da língua inglesa, como é o caso dos Estados Unidos. Todavia, em países como França, Portugal e Itália a nomenclatura dada é outra, no primeiro dá-se o nome de multipropriedade, no segundo direito real de habitação periódica, enquanto no terceiro chama-se de *proprietá spa-zio-temporale*.⁷

MULTIPROPRIEDADE: INOVAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

SOARES, Andréia Alves; VASCONCELOS DE SENA, Yanni Gabrielli;
GARABINI, Vania Mara Basilio

No que tange a natureza jurídica do instituto, a Constituição Federal de 1998 e o Código Civil 2002 definem a Propriedade como um direito real, ou seja, tem o proprietário plenos poderes de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, como dono e senhor.⁸

Com isso, a Lei 13.777/2018 passou a especificar essa nova forma de condomínio de modo a regular essa forma de instituição de propriedade.

METODOLOGIA

Trata-se de um estudo de pesquisa bibliográfica. A coleta de dados foi realizada por meio de pesquisa em doutrinas, artigos e legislações referentes ao tema.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

É inegável que a vigência da Lei n. 13.777/2018 acarreta uma maior discussão sobre o regime jurídico da multipropriedade.

É notório que a multipropriedade vem ganhando força no Brasil nos últimos anos. Caldas Novas/GO, por exemplo, é atualmente, a cidade com o maior número de empreendimentos de multipropriedade, que chega a receber 1,5 milhões de turistas por ano segundo dados da Embratur (Instituto Brasileiro de Turismo).⁹

Com a multipropriedade é possível proporcionar a satisfação individual de cada titular do direito de propriedade, de forma democratizante a moradia de lazer, bem como a seguridade da socialização do imóvel e objeto do domínio.¹⁰ Assim, refutando-se a utilização de um único adquirente em prol do aproveitamento coletivo.

Isso ocorre principalmente em razão das pessoas enxergarem na multipropriedade o acesso à segunda residência por um preço mais acessível, em virtude da divisão dos custos fixos do imóvel entre os multiproprietários.¹¹ Dessa forma, esse regime alcança pessoas que não possuem meios econômicos ou interesse em comprar e assumir a manutenção integral de um imóvel para fins de lazer.

MULTIPROPRIEDADE: INOVAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

SOARES, Andréia Alves; VASCONCELOS DE SENA, Yanni Gabrielli;

GARABINI, Vania Mara Basilio

No estudo mercadológico Cenário de Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil, elaborado através do Banco de Dados da *Caio Calfat Real Estate Consulting* e de pesquisa junto aos agentes ligados ao setor de multipropriedades, o valor global de vendas (VGV) nacional de imóveis de posse compartilhada foi de R\$ 16,3 bilhões.¹² O referido estudo ainda revela que houve um aumento de 48% no número de empreendimentos, na comparação com 2017.

Por fim, mesmo no atual momento vivido não só pelo Brasil, mas pelo mundo, em razão da pandemia enfrentada, há um cenário otimista para o futuro da multipropriedade, vez que pode ser uma boa alternativa para a menor capitalização do público consumidor, afinal, a multipropriedade pode constituir um diferencial em época de crise, como ocorrido em seu surgimento na França pós-guerra, quando houve intensa descapitalização da população.⁴

⁴ Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Direito das Coisas**. 28 ed. São Paulo: Saraiva 2013.

⁶ ZAIM, Miguel. **Multipropriedade: uma nova modalidade de condomínio**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/74334/multipropriedade-uma-nova-modalidade-de-condominio>>. Acesso em 27 de outubro de 2021.

⁷ MENDONÇA, Marcos. **Multipropriedade e a revolução no mercado imobiliário**. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11441/Multipropriedade-e-a-revolucao-no-mercado-imobiliario>>. Acesso em 27 de outubro de 2021.

⁸ GONÇALVES, Mariana. **O que é multipropriedade?** Disponível em: <<https://blogmarianagoncalves.jusbrasil.com.br/artigos/778150725/o-que-e-multipropriedade>>. Acesso em 27 de outubro de 2021.

⁹ SILVA, Victoria Branquinho. **A Multipropriedade no Brasil**. Disponível em: <<https://ibradim.org.br/a-multipropriedade-no-brasil>>. Acesso em: 27/10/2021.

¹⁰ SANTOS, Aline Cecilia Alexandrina Bezerra. **Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer**. Disponível em: <<https://www.publicadireito.com.br>>. Acesso em: 26/10/2021.

¹¹ SILVA, Victoria Branquinho. **A Multipropriedade no Brasil**. Disponível em: <<https://ibradim.org.br/a-multipropriedade-no-brasil>>. Acesso em: 27/10/2021

¹² CALFAT, Caio. **Cenário de Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil**. Disponível em: <<http://www.caiocalfat.com.br/wpcontent/uploads/2018/06/Cen%C3%A1rio-do-Desenvolvimento-de-Multipropriedades-no-Brasil-2018-Caio-Calfat-RealEstate-Consulting-5.pdf>>. Acesso em: 26/10/2021.

MULTIPROPRIEDADE: INOVAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

SOARES, Andréia Alves; VASCONCELOS DE SENA, Yanni Gabrielli;

GARABINI, Vania Mara Basilio

CONCLUSÃO

A Lei 13.777/2018 constitui uma importante iniciativa para trazer segurança jurídica e credibilidade nas relações de uso e aquisição de unidades fracionadas no tempo.

Entre os diversos formatos de multipropriedade, o que está em maior evidência na legislação brasileira e na jurisprudência é a condominial.

A multipropriedade é um regime imobiliário que tem muito a ser explorado no Brasil, tendo a possibilidade de exercer um papel relevante no crescimento da economia do país, pois gera empregos, renda, além de movimentar as cidades turísticas.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos ao corpo docente da UEMS, pela competência e dedicação com que se empenham em nossa formação acadêmica. Em especial, a professora Vania, por tanto conhecimento compartilhado e pela orientação neste importante trabalho.

204

REFERÊNCIAS

CALFAT, Caio. **Cenário de Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil**. Disponível: <<http://www.caiocalfat.com.br/wpcontent/uploads/2018/06/Cen%C3%A1rio-do-Desenvolvimento-de-Multipropriedades-no-Brasil-2018-Caio-Calfat-RealEstate-Consulting-5.pdf>>. Acesso em: 26/10/2021

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Direito das Coisas**. 28 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GONÇALVES, Mariana. **O que é multipropriedade?** Disponível em: <<https://blogmarianagoncalves.jusbrasil.com.br/artigos/778150725/o-que-e-multipropriedade>>. Acesso em 27 de outubro de 2021.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Principais limitações ao direito de propriedade no Código Civil de 2002**. Disponível em: <<https://www.aasp.org.br/educacional/publicações/revista-do-advogado>>. Acesso em: 27/10/2021.

MULTIPROPRIEDADE: INOVAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

SOARES, Andréia Alves; VASCONCELOS DE SENA, Yanni Gabrielli;

GARABINI, Vania Mara Basilio

MENDONÇA, Marcos. **Multipropriedade e a revolução no mercado imobiliário**. Disponível em:

<<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11441/Multipropriedade-e-a-revolucao-no-mercado-imobiliario>>. Acesso em 27 de outubro de 2021.

MORAES, Alexandre de, **Constituição do Brasil interpretada e legislação constitucional**, 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2006.

SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra. **Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer**. Disponível em: www.publicadireito.com.br. Acesso em: 26/10/2021.

SILVA, Victoria Branquinho. **A Multipropriedade no Brasil**. Disponível em: <https://ibradim.org.br/a-multipropriedade-no-brasil>. Acesso em: 27/10/2021.

ZAIM, Miguel. **Multipropriedade: uma nova modalidade de condomínio**. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/74334/multipropriedade-uma-nova-modalidade-de-condominio>>. Acesso em 27 de outubro de 2021.

Submetido em: 27.Mai.2022

Aceito em: 09.Jun.2022