



FUNDAÇÃO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS DE UBÁ
FACULDADE DE DIREITO
2019

DIREITOS REAIS: A INSERÇÃO DO INSTITUTO MULTIPROPRIETÁRIO
NA SEARA JURÍDICA NACIONAL

Igor Paiva Volpato – igorvolpato@hotmail.com

Alexandre Ribeiro da Silva – alexandreriibeiro@gmail.com

RESUMO

O presente artigo teve como objetivo principal a análise dos pontos mais relevantes da lei 13.777/18 recentemente incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro. Estudou – se no presente trabalho a discussão acerca da natureza jurídica do instituto multiproprietário, e a forma adotada pelo Brasil. Os dispositivos mais relevantes da norma em questão, demonstrando os avanços proporcionados por esta não só no campo jurídico, mas também no econômico tendo em vista uma maior exploração do direito proprietário. Por fim, realizou – se a exposição dos pontos controversos da lei multiproprietária, além dos dispositivos entendidos pela doutrina como inconstitucionais, tendo em vista que sua aplicação viola os preceitos básicos expostos pela constituição federal de 1988.

Palavras – Chave: Multipropriedade, Direito Real, Multiproprietários, Inconstitucionalidade

ABSTRACT

The main objective of this article was to analyze the most relevant points of the law 13.777/18, wich was recently incorporated into the Brazilian legal system. In the present work it was studied the discussion about the legal nature of the multi-owner institute, and the form adopted in Brazil. The most relevant device of the norm in question, demonstrating the advances proportioned by it, not only in the legal field, but also in economical field, having in view a bigger exploitation of proprietary law. Finally, it was carried out a exposure of the contoversial of the proprietary law, besides the devices understood by the doctrine as unconstitutional having in view that it's aplication violates the basic precepts exposed by the federal constitution of 1988.

Key – Words: Timeshares, Right Royal, Multiproprietários, Unconstitutionality

INTRODUÇÃO

O presente estudo analisará o Direito Real da Multipropriedade, matéria incluída recentemente na seara jurídica brasileira através da lei nº 13.777/18, através da adesão dos artigos 1358 A e seguintes ao Código Civil, levantando discussões acerca da constitucionalidade e controvérsia de alguns dos artigos incorporados à legislação cível, buscando elucidar as inconsistências dos dispositivos finais da legislação.

O artigo possui como ponto central de seu estudo a constitucionalidade e pertinência de alguns dos dispositivos incorporados pelo legislador brasileiro ao âmbito civil, tendo como enfoque as questões atreladas a violação dos direitos inerentes ao instituto do direito real, a propriedade, além das sanções impostas aos multiproprietários em casos de inadimplemento.

Os dispositivos finais da legislação multiproprietária geram grandes debates quanto a sua consistência e inconstitucionalidade jurídica, gerando discussões acerca da violação quanto a natureza jurídica do instituto, do direito de propriedade dos indivíduos sob o crivo da multipropriedade, uma vez que, ocorre em alguns casos a restrição e limitação do direito proprietário.

No primeiro capítulo será posta a grande discussão quanto a natureza jurídica da multipropriedade, divergência esta que se encontra pacificada com a vigência da nova lei 13.777/18, mas que ainda levanta grandes debates, entre os defensores do direito obrigacional e os do direito real.

Já o segundo capítulo trará uma análise minuciosa dos dispositivos mais relevantes incorporados pelo legislador na norma pátria, expondo de forma clara os novos avanços proporcionados pela lei 13.777/18.

No terceiro capítulo a discussão ficará a cargo das inconsistências jurídicas de alguns dispositivos da norma, bem como, a constitucionalidade dos dispositivos finais da nova lei.

Por fim, cabe destacarmos que o presente trabalho possui como marco teórico o pensamento do professor Wagner Inácio Freitas Dias, e do escritor Carlos Eduardo Elias de Oliveira, que entendem pela inconsistência dos artigos 1.358-P, 1.358-S e 1.358-U, bem como pela inconstitucionalidade dos dispositivos 1.358-R e 1.358-T, além de buscar os aspectos do primeiro doutrinador a abordar o tema no Brasil, Gustavo Tepedino em sua obra de 1993, “Multipropriedade Imobiliária”.

A metodologia abordada será através de uma pesquisa bibliográfica, qualitativa e descritiva com um método dialético sobre o tema da multipropriedade.

1. A NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade, também conhecida pela expressão “time sharing”, é um instituo jurídico do Direito Real que se define como uma relação jurídica estabelecida entre os indivíduos, os quais durante certo tempo de maneira alternada e estabelecido no contrato entabulado entre os multiproprietários utilizarão (uso e gozo) de forma exclusiva o bem imóvel sem a interferência dos demais coproprietários. Ou conforme o professor Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

“(...)a multipropriedade pode ser definida como um parcelamento temporal do bem em unidades autônomas periódicas. É pulverizar um bem físico no tempo por meio de uma ficção jurídica. Enxergar a multipropriedade como um condomínio fruto de um parcelamento temporal - e ficto! - do bem elucida bem o instituto.” (OLIVEIRA,2018, n.p)

Segundo exposto por Gustavo Tepedino (1993, p.22) a ideia da multipropriedade teve seu advento em meados do século XX, mais precisamente nos anos 60 (sessenta) na França, após o fim da segunda guerra mundial, como forma de mecanismo para a reestruturação do mercado imobiliário da época, que passava por uma grande crise, que assolava não só o território francês mas toda a extensão territorial da Europa, além de impulsionar o mercado turístico.

Diante dos frutos proporcionados pelo emprego da multipropriedade esta foi difundida rapidamente para outros países, ganhando grande força no mercado imobiliário da América Latina, mais precisamente nos Estados Unidos, onde ganhou o nome de *time-sharing*, tendo em vista que tal modalidade se tratava de uma nova maneira de investimento imobiliário, ganhando grande notoriedade no mercado americano.

Todavia, é de suma importância antes de mais nada ser colocado as modalidades estruturais da multipropriedade que se divide em 4 (quatro) espécies: a Multipropriedade Acionária, a Multipropriedade Hoteleira, a Multipropriedade Imobiliária ou real, e a Multipropriedade Obrigacional, sendo as duas últimas já adotadas no Brasil.

A Multipropriedade Acionaria como seu próprio nome já expõe trata – se da divisão do bem em ações; o imóvel em questão fica sob a propriedade de uma Sociedade Anônima (S.A), destinada para administração do mesmo, como podemos observar nesta espécie do instituto não se trata de um direito real em si, mas sim de uma estrutura societária, tendo sido esta a primeira adotada em território italiano:

“A primeira fórmula pela qual se concebeu a multipropriedade na Itália foi a acionaria, no âmbito do direito societário. Através dessa modalidade, constitui-se uma sociedade anônima, proprietária dos bens objeto do aproveitamento pretendido. A sociedade emite ações ordinárias e preferenciais. As primeiras permitem aos sócios participar da gestão social. As segundas conferem aos seus adquirentes o direito de utilização em turnos de certo bem social.” (TEPEDINO, 1993, p. 9)

A segunda espécie trata-se do instituto da Multipropriedade Hoteleira tem sua aplicação condicionada a alternância entre essas duas espécies, a societária ou a real, o uso de uma ou outra dependerá única e exclusivamente da necessidade que a rede hoteleira possuir, de acordo com Tepedino (1993, p.18) o imóvel destina – se a servir os multiproprietários diretos de uma quota – lites do bem por determinado período do ano agregando o proveito econômico a gestão hoteleira colocada a favor dos multiproprietários e subsidiariamente de terceiros.

Mas a partir de sua difusão, os entendimentos quanto a sua natureza jurídica se dividiram basicamente em apenas outras duas correntes entre os juristas brasileiros: o do direito obrigacional, ou seja, a multipropriedade nada mais seria que um direito pessoal; e a vertente do direito real, consolidado atualmente pela legislação pátria.

1.1 A Multipropriedade como Direito Obrigacional

Para a corrente que entende o instituto multiproprietário como uma relação obrigacional, advinda do direito pessoal, observa-se que o instituto ora estudado possui algumas peculiaridades que não permitem seu enquadramento no direito de propriedade.

Para os adeptos dessa filosofia o modelo da multipropriedade é distinto do direito real proprietário apresentando como fundamento os pontos em destaque; o direito de uso e gozo dos multiproprietários só é inerente a estes em apenas um período, enquanto na propriedade o mesmo se demonstra ilimitado; outro quesito abordado diz respeito a ausência de liberdade dos coproprietários para uso do bem da forma que lhes aprouver, isso porque, uma vez definida a finalidade do bem esta deve ser respeitada, não podendo o multiproprietário utilizar o bem para outros fins; por fim essa corrente

alega que o multiproprietário não pode realizar mudanças no bem passível da multipropriedade, o que não aconteceria caso o indivíduo fosse o real proprietário do imóvel.

Cabe ressaltar que antes do advento da lei 13.777/2018 que instituiu no âmbito nacional a aplicabilidade da Multipropriedade como um direito real o Brasil utilizava-se subsidiariamente de tal espécie para regulamentar as relações do instituto multiproprietário, estabelecendo entre os coproprietários uma relação do direito obrigacional, de exigência de um sobre o outro quanto a realização de determinada prestação:

“(...) à legalidade estrita dos direitos reais (necessidade de enumeração legal), parte da doutrina e algumas decisões judiciais, alinhavam situações de multipropriedade a relações obrigacionais, como o contrato de arrendamento mercantil.” (DIAS, 2019, p.1.234)

Segundo a corrente que intitula a multipropriedade como direito obrigacional o que se observa na relação estabelecida entre os multiproprietários nada mais é do que uma relação econômica, de caráter transitório, tendo em vista a rotatividade dos coproprietários quanto a titularidade do imóvel, sendo um direito que surge através da relação contratual estabelecida entre as partes.

1.2 A Multipropriedade como Direito Real

Mas o entendimento da Multipropriedade como direito obrigacional no Brasil caiu por terra bem antes do advento da lei 13.777/2018 quando a terceira turma do STJ decidiu em julgamento de Recurso Especial que a multipropriedade trata-se de um direito real, sendo o mesmo uma ramificação do direito de propriedade elencado nos direitos reais:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé,

apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225.

4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.

5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição.

6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1546165/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 06/09/2016) (grifos nossos).

A partir do posicionamento acima elencado adotado pelo STJ firmou-se a multipropriedade como um direito real. Esse entendimento é o mais correto a ser seguido, uma vez que por períodos alternados os multiproprietários reúnem todas as qualificações de um proprietário podendo usar, gozar, fruir, reivindicar e dispor do bem da maneira que lhe aprouver e quando achar prudente.

Tem como principal propósito ofertar a um dos coproprietários durante determinado lapso temporal o direito real limitado ou pleno do bem, devendo ser analisado para tal concessão a condição entabulada entre as partes em contrato. Tal espécie é definida pelo professor Wagner Inácio Freitas Dias como:

“(...) atribuição de direito real limitado (habitação, usufruto, uso etc.) ou pleno (todos os condôminos são proprietários de todo o bem e de forma alodial durante o tempo em que exercem seu uso e gozo do bem), sendo esta a forma adotada no Brasil (...)” (DIAS, 2019, p.1.234)

Neste instituto importante se atentar ao fato de que a relação que se estabelece entre as partes é perpétua, como já definido no entendimento doutrinário de Tepedino (1993 p.1), além de possuir como objeto da relação jurídica a propriedade em si, ou seja, a corporificação da coisa, sendo, portanto, uma forma de aquisição proprietária; neste sentido, é possível observar a reunião dos pontos primordiais para a estruturação do direito real, sendo totalmente plausível e harmônico ao instituto elencado no rol do artigo 209 do código civil.

Ademais, cabe salientar que não há restrição alguma para a criação e inserção de novos direitos reais na seara nacional, neste caso, não houve uma inserção muito menos uma criação, a multipropriedade nada mais é que uma ramificação do direito de propriedade, uma vez que reúne todos os requisitos para tal, sendo um instituto que já estava inserido em uma das vertentes do direito real, mas que havia sido explorada muito pouco pelo legislador brasileiro até os tempos atuais.

2. A REGULARIZAÇÃO DA MULTIPROPIEDADE NO AMBITO JURÍDICO NACIONAL

Com o advento da 13.777/18 do direito Multiproprietário que alterou o Código Civil inserindo no mesmo os artigos 1.358 - B ao 1.358 - U que passaram a regulamentar o Direito à Multipropriedade, com uma visão de direito de propriedade real. Certamente foram imensos os avanços em reconhecer e regularizar essas situações que já existem na realidade social, mas a legislação também traz problemas como se demonstrará.

Primeiramente, sobre os avanços, o artigo 1.358-C do Código Civil inaugura de fato o direito multiproprietário emoldurando a estrutura do instituto, trazendo o seguinte conceito sobre o tema:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.
Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Como já narrado a multipropriedade foi instituída pelo legislador nacional figurando na seara jurídica como uma vertente do direito real, todavia, como uma ramificação da propriedade, já presente no inciso I do artigo 1.225 do código civil.

Neste sentido aduz o autor Wagner Inácio Freitas Dias:

“(...)a multipropriedade passa a ilustrar nova forma de propriedade, nas diversas formas condominiais reconhecidas pelo Código Civil (comum, edifício, de lotes etc.). Desta forma, a multipropriedade é manifestação do direito real de propriedade e não nova espécie de direito real(...)” (DIAS, 2019, p.1.234)

Portanto, não se trata de uma nova espécie de direito real, e sim uma extensão do direito proprietário, atribuindo uma maior flexibilidade, ao instituto da propriedade, expandindo a forma dos proprietários de fruírem do bem.

Como se sabe para que o indivíduo possua a propriedade de fato de um determinado bem se faz necessário a presença de alguns quesitos, quais sejam: o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem em questão.

No instituto da multipropriedade os demais coproprietários que não estão na titularidade, domínio do bem acabam por ver suspensos temporariamente seus direitos quanto ao uso e gozo do bem. Dessa forma, surge na relação jurídica o que chamamos de possuidores diretos e indiretos.

Tal fato se dá uma vez que o instituto da multipropriedade agrega ao multiproprietário titular do bem (dentro do lapso temporal que lhe é de direito, tendo em vista o acordado) a propriedade alodial da coisa, ou seja, livre de ônus para o possuidor, possuindo este em suas mãos todos os poderes que a propriedade garante ao indivíduo, sendo então o possuidor direto.

Neste sentido, levando em consideração que a multipropriedade nada mais é do que uma ramificação do direito de propriedade elencado no rol dos direitos reais caso um multiproprietário seja impedido de exercer seu direito pré-determinado através do contrato entabulado entre as partes, por um outro multiproprietário deve este se utilizar da ação possessória, reivindicando a posse que lhe é de direito.

Prosseguindo, outro avanço pertinente da legislação foi o dispositivo 1.358-D que aduz:

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:
I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;
II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

O dispositivo diferencia o condomínio comum e o instituto da multipropriedade. Segundo o professor Wagner Inácio Freitas Dias (2019, p.1.237), sobre o artigo, o que ocorre na multipropriedade é uma divisão temporal sobre o bem, enquanto que no caso do condomínio a divisão está atrelada a questão espacial do bem, enquanto em uma posse do bem é direta para ambos os proprietários na outra há uma alternância entre a posse direta e indireta entre os multiproprietários.

Ademais, a alteração do regime de condomínio geral para o instituto da multipropriedade é permitido, entretanto, deve ser observado a forma quanto a esta mudança ao se tratar de bens com valor superior a 30 salários mínimos, devendo o ato ser praticado por instrumento público, como já elenca o artigo 108 do código civil.

Dessa forma, o inciso primeiro do referido dispositivo veda a divisão da multipropriedade em frações do espaço, portanto, levando em consideração que a divisão neste caso é temporal o inciso segundo a fim de corroborar com o exposto aduz que os bens e serviços indispensáveis para o uso e gozo do bem dentro do lapso temporal determinado, serão preservados.

Importante destacar que os bens multiproprietários por serem determinados quanto a fração do tempo geram a cada período de alternância de coproprietários uma nova matrícula do imóvel, que é determinada a partir da matrícula principal do mesmo, por isso se dizer que a multipropriedade cada proprietário possuidor, ao seu tempo, recebe um novo imóvel.

Aliás, o artigo 1.358 – E do Código Civil traz estampado em seu *caput* a regulamentação da fração do tempo entre os multiproprietários, com uma limitação mínima quanto ao tempo estabelecido para a duração dos efeitos:

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

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores

Este lapso temporal mínimo determinado pelo legislador se faz de suma importância, uma vez que o mesmo garante ao multiproprietário um período razoável para utilizar – se do que lhe é de direito.

Importante destacar que nada impede aos coproprietários determinarem um período maior do que o mínimo determinado, todavia, uma vez efetuado o registro da mesma está se torna indivisível, corroborando com o exposto importante destacarmos o exemplo utilizado pelo professor Wagner Inácio Freitas Dias:

“Imagine que a multipropriedade está estabelecida por frações de 14 dias. Não pode ser registrado parcelamento de uma destas frações em duas de 7 dias, sob o argumento de que a atomicidade se dá sobre a fração semanal. A indivisibilidade é sobre a fração de tempo estabelecida para a multipropriedade em análise. Ela é que é indivisível.” (DIAS, 2019, p.1.238)

Já o artigo 1.358- G diz:

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:
 I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;
 II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;
 III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;
 IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;
 V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;
 VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres

Portanto, estabelece as regras que o proprietário responsável pelo lapso temporal vigente deve obedecer, desde que respeitada à legislação. O artigo aduz que podem as partes desde que dentro dos limites legais estipular regras ou até mesmo aperfeiçoá-las, todavia, como já dito direitos e deveres devem ser seguidos pelo coproprietário titular do bem dentro do lapso temporal.

Também fica claro no dispositivo que as partes devem acordar sobre temas como limite de indivíduos visitantes no imóvel ou formas de conservações dos bens que se encontram dentro do imóvel e que sejam primordiais para seu uso e gozo.

Neste artigo um ponto que levanta grande discussão encontra – se presente no inciso III, uma vez que não aduz sobre o procedimento cabível nos casos em que o

administrador se demonstre inerte quanto a seu dever; neste caso, para que um dos coproprietários tome alguma medida entende – se ser necessário o acionamento do judiciário, visto que, não possui autonomia para ingressar na residência sem autorização do proprietário administrador.

Neste sentido entende o professor Wagner Inácio Freitas Dias:

“(...)a resposta passa pela autorização judicial específica. Não nos parece cabível, *prima facie*, ser dado ao multiproprietário ingressar no imóvel fora de seu período de uso e gozo sem a devida chancela do Judiciário, sob pena de condutas abusivas, fonte de mais controvérsias.” (DIAS, 2019, p.1.241)

O artigo 1.358 – H por sua vez possibilita aos multiproprietários avançarem o limite máximo de vezes que as frações temporais podem ser destinadas, concentradas em uma pessoa, seja ela física ou jurídica.

Cabe esclarecer que este dispositivo não impõe uma obrigação aos proprietários, sendo está uma escolha dos mesmos, podendo ser revogada caso haja a concordância de todos que compõem a propriedade do bem. Por outro lado, o parágrafo único do artigo se aproxima da mercantilização da fração de tempo estipulada na multipropriedade, sendo permitida a venda das frações de tempo para terceiros, neste ponto, resta claro em cores vivas a importância do *caput* deste dispositivo quanto a alienação da fração temporal, uma vez que tal “ônus” influi no momento da venda.

Neste sentido o professor Wagner Inácio Freitas Dias entende que o presente dispositivo veio para: “(...) veio por se concretizar, transformando-se a fração de tempo em mercadoria negociável, em bem passível de apropriação” (DIAS, 2019, p.1.241)

Já o artigo 1.358 – I traz os direitos e deveres dos multiproprietário:

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

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; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

- a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)
- b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Como princípio básico de um direito proprietário os multiproprietários, em especial o titular do bem durante o período avençado possui a capacidade de usar e gozar do bem imóvel, sendo este direito acompanhado da oneração e da cessão temporal que o multiproprietário titular pode exercer, através da locação e do comodato.

A fim de complementar e corroborar com o exposto importante destacar neste ponto o entendimento do doutrinador Wagner Inácio Freitas Dias:

“(...) não há qualquer óbice a que o multiproprietário dê em garantia sua cota de tempo, do mesmo modo defendemos a penhora sobre tal parcela de tempo, já que deve o multiproprietário poder exercer o constitucional direito de propriedade em suas máximas manifestações. Restringir tal situação seria estabelecer limite inconstitucional. Interessante notar que a alienação da fração não envolve direito de preferência (como regra) dos demais multiproprietários. Como a legislação requer que se dê ciência ao administrador acerca da transferência ou oneração da cota de tempo se faz necessário avaliar como deve proceder o multiproprietário diante de tal obrigação. Primeiro, deve-se observar que a legislação não impõe penalidade ao desrespeito a esta obrigação. Contudo, deve-se reconhecer que o regimento pode estipular multa para tal transgressão, vez que a comunicação tem por fim a segurança de toda a edificação e o devido controle de acesso ao bem. (...)” (DIAS, 2019. P.1.242)

Na contramão do dispositivo anterior o artigo 1.358 – J passa a expor os deveres dos multiproprietários, o primeiro ponto a ser observado diz respeito aos reparos que sejam necessários no bem, pelos coproprietários, estes se dividem em duas naturezas, os gerais ou ordinários e as especiais ou extraordinárias, a primeira esta atrelada ao desgaste natural do bem, através do seu uso comum, neste sentido importante demonstrar o entendimento do professor Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

“É a regra da responsabilidade objetiva. Se, porém, o dano decorrer de um desgaste natural da coisa, não há dever de indenizar, pois o prejuízo é de todos os donos, ou seja, de todos os multiproprietários. Trata-se do “res perit domino”. (...). Essa nos parece a melhor leitura do referido dispositivo, que se vale de termos como “responder” e “dano”, os quais pressupõem essas ideias expostas. Desse modo, se a torneira de uma pia, pelo seu desgaste natural, parar de funcionar após o uso de um

multiproprietário, o conserto deverá ser custeado por todos. Admite-se, no entanto, pacto em sentido contrário mediante previsão na convenção (art. 1.358-G, V, CC).” (OLIVEIRA, 2018, n.p)

Por fim, cumpre destacar o artigo 1.358 – M, no qual fica determinado que o nome do administrador do bem, deve constar no documento que constitui a multipropriedade, e que o mesmo fica a cargo do administrador a prestação de contas podendo este se desvincular de sua responsabilidade apenas quando a fizer, por fim importante atentar que o administrador segue regras impositivas, havendo algumas exceções quanto este tema.

O artigo seguinte, o 1.358- N trata do tempo em que o administrador fica responsável pelo bem, cabe esclarecer que este tempo não pode ser alternado entre os multiproprietários, tampouco cedido a um deles pelo administrador, neste ponto também não há um tempo mínimo de duração como no caso do proprietário titular do lapso temporal, caso seja necessários reparações no bem, estas devem ser minuciosamente estudadas, a fim de que não prejudique o titular da propriedade dentro do período compreendido:

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

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

I - ao instituidor da multipropriedade; ou

II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

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

E, finalizando os ganhos com a inovação legal, o artigo 1.358-O abarca a multipropriedade como forma de condomínio edilício, ou seja, é possível a aplicação do instituto multiproprietário em uma relação condominial edilícia seja ela na sua totalidade, ou em suas porções autônomas (os apartamentos, por exemplo), entretanto, o tema ainda gera algumas discussões que serão abordadas a seguir.

No artigo 1.358-P há a complementação do exposto no artigo anterior, todavia, este dispositivo apresenta uma série de equívocos, que serão tratados mais a fundo no próximo capítulo, onde será abordado juntamente com os artigos 1.358-Q a 1.358 -U a

constitucionalidade destes dispositivos, tendo em vista a inconsistência constitucional destes artigos.

3. A INCONSTITUCIONALIDADE E A RESTRIÇÃO EXPOSTAS NOS DISPOSITIVOS FINAIS DA LEGISLAÇÃO

É incontestável o grande avanço que a lei 13.777/18 trouxe para a legislação pátria, proporcionando aos indivíduos uma forma de melhor aproveitar seu bem imóvel, sendo possível uma maior exploração deste, todavia, alguns assuntos abordados pela norma multiproprietária levantam discussões quanto a sua inconsistência jurídica e até mesmo quanto a sua constitucionalidade.

3.1 As Inconsistências Jurídicas da Lei 13.777/18

O primeiro ponto que levanta discussões no âmbito doutrinário está atrelado ao valor da cota condominial inerente aos multiproprietários e se é possível a sua majoração em relação aos condôminos comuns.

Sobre o tema da multipropriedade de unidade autônoma em condomínio edilício, o mesmo está presente no artigo 1.358-P que abarca ainda em suas linhas a relação estrutural da multipropriedade na convenção do condomínio edilício:

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

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

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

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

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

V - os órgãos de administração da multipropriedade;

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

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das

obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

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

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

Conforme se observa no dispositivo transcrito acima o artigo não aborda de forma elucidada se as unidades autônomas que estejam sob o crivo da multipropriedade podem sofrer cobranças de taxas condominiais superiores as cobradas para as demais unidades.

A problemática surge do questionamento sobre a natureza rotativa da multipropriedade e se esta acarretaria desgastes das áreas comuns de forma ampliada ou acelerada pelos multiproprietários, o que aumentaria o custo da manutenção dessas áreas. Neste sentido, Wagner Inácio Freitas Dias aduz que:

“(...)as unidades em multipropriedade tendem a otimizar o uso, o que pode ser detectado com uma comparação simples entre um hotel e um edifício de apartamentos. A rotatividade das unidades em multipropriedade e a destinação focada em lazer pode ampliar ou acelerar o desgaste de áreas comuns, impactando diretamente no custo de manutenção. A imposição de sanções sob a forma de multas pode também inflétir sobre toda a multipropriedade ou apenas sobre o multiproprietário, valendo dizer que no primeiro caso, poderão os demais multiproprietários, a depender do dano, regredir em face do culpado.” (DIAS, 2019, p.1.247)

Ora, imputar aos multiproprietários tal ônus se demonstra totalmente desproporcional, uma vez que a lei não prevê tal situação ou apresenta critérios para a mensuração adequada entre a taxa e o desgaste possível às áreas comuns. Até porque é indeterminável de início a frequência de troca ou rotatividade entre multiproprietários.

A legislação ora estudada aduz que o período mínimo para que seja estabelecido o instituto multiproprietário entre os condôminos é de 7 (sete) dias. Ou seja, período este irrisório para que se tenha uma deterioração alarmante na área comum do condomínio edilício que justifica uma sobretaxação.

Por outro ângulo, suponha-se que uma relação multiproprietária foi estabelecido pelo período de 2 (dois) anos para cada proprietário, usufruir do bem, não há neste caso a necessidade da aplicação de uma taxa condominial superior ao das demais unidades autônomas. Isso porque, a rotatividade existente na multipropriedade acontecerá em um período bem espaçado, sendo o desgaste das áreas comuns ocasionados pelos multiproprietários iguais aos dos demais condôminos do bem.

Dessa forma, em ambos os casos práticos, fica claro que seria totalmente desproporcional aplicar tal ônus aos condôminos multiproprietários, o que acarretaria o descumprimento do princípio da isonomia entre os condôminos multiproprietários e os demais. Resta claro em cores vivas que a aplicação da taxa condominial deve ser proporcional entre os multiproprietários e os demais condôminos, isso porque a rotatividade a curto ou a longo prazo não traria em regra um maior desgaste das áreas comuns do bem, não sendo este um motivo, para o aumento do custeio da manutenção.

Corroborando ainda mais com o entendimento supracitado importante salientar que nas unidades autônomas sob o crivo da multipropriedade há um limite quanto o número de indivíduos que possam vir a frequentar o bem imóvel e consequentemente suas áreas comuns. Dessa forma, traçando um paralelo com os demais condôminos que não possuem esse limite, imputar um ônus de tal magnitude aos multiproprietários seria totalmente desproporcional, uma vez que, os condôminos que não estão sob a égide da multipropriedade não possuem um limite quanto ao número de pessoas que possam vir a frequentar seu imóvel e as áreas comuns deste, neste sentido, o desgaste proporcionado pelos demais proprietários do condomínio edilício podem vir a ser bem maiores.

Assim, tendo em vista a ausência de um posicionamento cristalino do legislador quanto a cobrança da cota condominial dos multiproprietários, o correto a ser feito é a cobrança proporcional, em pé de igualdade com a dos demais condomínios, uma vez que a simples rotatividade não é pressuposto essencial e certo para o aumento do desgaste do bem, sendo a majoração da cobrança para os multiproprietários algo totalmente abusivo e desproporcional.

Cabe esclarece-se que qualquer ônus causado ao patrimônio comum por um multiproprietário deve ser cobrado através de multas que devem recair sobre qualquer um dos multiproprietários, podendo estes, através de uma ação de regresso cobrar seu direito perante o titular da multipropriedade que causou o referido prejuízo.

Por sua vez outro ponto inconsistente na norma 13.777/18 trata da medida adotada em casos de inadimplemento do multiproprietário em sua obrigação inerente ao custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias. Ao tomar como base o entendimento doutrinário nota - se que o dispositivo 1.358 - S traz em seu texto alguns pontos controversos.

Em um primeiro momento abarca a ideia de que qualquer inadimplemento pode gerar a perda do direito do multiproprietário, não atentando para os princípios da proporcionalidade e da isonomia. Assim, é evidente que qualquer inadimplemento

irrisório não deveria fazer jus a aplicação do dispositivo ao coproprietário, tendo em vista que deve ser analisado uma série de fatos para esta aplicação:

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

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

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

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

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

Por fim o artigo 1.358-U que trata do procedimento para alteração da vedação da instituição do regime multiproprietário nos condomínios edilícios, neste ponto a doutrina corrobora que o legislador mais uma vez se equivocou, ampliando quando deveria restringir a forma, isso porque, o dispositivo traz que tal mudança para que ocorra deve possuir o quórum de maioria absoluta, quando na verdade deveria ter sido determinado a unanimidade para tal alteração, sendo segundo entendimento doutrinário uma forma de atender interesses específicos do legislador.

Neste ponto o entendimento doutrinário do autor Wagner Inácio Freitas Dias (2019, p.1.250) não se demonstra correto, isso porque, o instituto multiproprietário veio como uma forma de expansão do direito real, trazendo mais praticidade as relações proprietárias e ao meio jurídico, dessa forma, a decisão para tal mudança deve sim ser de quórum absoluto, permanecendo o entendimento e a vontade da maioria dos condôminos, mesmo que tal decisão possa influenciar na vida da minoria que não opte pela alteração, sendo um ônus suportável a estes, e que de fato não trará mudanças drásticas a sua condição e qualidade de vida, devendo portanto ser mantido o entendimento e vontade da maioria absoluta.

3.2 As Inconstitucionalidades da Legislação sobre o regime da Multipropriedade

Importante destacar também que a legislação trabalhada no estudo está enviesada de inconstitucionalidades.

Um ponto presente na nova legislação e que vem gerando grande debate, sendo considerado uma afronta aos direitos resguardados aos indivíduos pela constituição federal, trata - se da administração das unidades autônomas sobre o regime da multipropriedade nos condomínios edifícios.

A lei 13.777/18 impõe neste caso que a gerência do bem imóvel deve ser exercida obrigatoriamente por um administrador profissional, colocando ainda que este deve conciliar as funções de administrador do condomínio edifício em questão e da unidade autônoma, sendo, portanto, incorporado na figura de um único indivíduo.

Coadunando com o entendimento de inconstitucionalidade deste dispositivo 1.358 -R se faz de suma importância destacar o entendimento do professor Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

“De qualquer forma, entendemos pela inconstitucionalidade do dispositivo ao exigir um administrador profissional por ofensa à liberdade profissional e à livre iniciativa. Não há motivos para essa reserva de mercado a quem seja inscrito no conselho profissional dos administradores. Outras pessoas, ainda que não sejam profissionais, poderiam exercer essa função. O próprio síndico, nomeado livremente pelos condomínios, poderiam desempenhar a função. Temos, portanto, que o art. 1.358-R do CC merece interpretação conforme à Constituição Federal para que seja lido no sentido de que a expresso “administrador profissional” pode ser entendida como qualquer pessoa capaz, ainda que sem inscrição em conselho profissional de administrador, e pode ser o próprio síndico do condomínio edifício.” (OLIVEIRA, 2018, n.p.)

O questionamento de constitucionalidade de tal dispositivo se demonstra totalmente plausível e correta, pois impor a contratação de um administrador profissional restringe o direito de propriedade dos indivíduos sob o regime de multipropriedade, além de trazer a estes um gasto econômico desnecessário que contraria o § 2º do artigo 1.228 do código civil quanto ao direito proprietário.

Nos tempos hodiernos a administração de um determinado bem imóvel não demanda conhecimentos técnicos podendo ser desempenhada por qualquer pessoa seja ela profissional ou não no ramo, ficando tal decisão a cargo dos indivíduos proprietários da coisa, que possuem autonomia constitucional e normativa para isso.

Comumente essa tarefa é desempenhada pelo próprio proprietário do bem, todavia, neste caso, por tratarmos de um instituto em que possui coproprietários que serão titulares do bem alternadamente durante um determinado lapso temporal se faz plausível a existência de um administrador a parte, para que haja uma harmonização no regime.

Entretanto, exigir nos casos do regime de multipropriedade que o administrador seja uma pessoa profissional, ou seja, com formação acadêmica para tanto, é algo totalmente descabido, impor aos indivíduos uma situação da qual não possui lastro jurídico algum para tal exigência, torna – se uma imposição irrazoável, sendo apenas compreendida sua razoabilidade nos casos em que a unidade autônoma possua um número muito grande de coproprietários, o que traria uma maior segurança e comodidade para os indivíduos, havendo neste caso uma explicação plausível e compreensiva para tanto.

Ainda analisando o dispositivo 1.358 - R outro ponto que chama a atenção foi a colocação normativa feita pelo legislador ao determinar a unificação da figura do administrador, segundo o artigo além da profissionalização deste indivíduo, o mesmo deve acumular as funções de administrador do condomínio edilício bem como da unidade autônoma.

Sobre o ponto o professor Wagner Inácio Freitas Dias (2019, p.1248) entende que mais uma vez houve um grande equívoco do legislador, isso porque o acúmulo de funções causaria uma confusão entre as atividades desenvolvidas, atingindo neste caso os demais proprietários do condomínio que não possuem em sua unidade o regramento da multipropriedade, dessa forma, o instituto acabaria por abarcar e influenciar da relação proprietária de terceiros que não se propuseram a anuir tal condição, isso se daria pois haveria um conflito de interesses podendo um se sobrepôr ao outro; dessa forma o mais correto a se fazer seria administradores distintos para ambos os bens.

Em outra patente inconstitucionalidade o artigo 1.358-T em suas linhas traz que o multiproprietário somente poderá renunciar do direito que lhe é devido de forma translativa, em favor do condomínio edilício. Diante do fato gerador que ocasionou a adjudicação, ou seja, o inadimplemento e descumprimento de normas pelo multiproprietário titular da fração temporal, o mesmo não possui direito de renunciar o bem de forma pura e simples para quem quiser.

Ainda, é incoerente a adjudicação para o condomínio edilício, uma vez que o mais correto a se fazer seria transmitir para o multiproprietário posterior, seguinte, a

fração de tempo compreendida, fazendo com que este se tornasse titular antes mesmo do seu período acordado, fazendo com que haja a rotação pactuada entre as partes, sem lesão a nenhuma das partes, e sem trazer benefícios a terceiros que não façam parte da relação.

Neste dispositivo mais uma vez o legislador fere um direito constitucional do indivíduo multiproprietário, isso porque, o direito a propriedade esta resguardado pela carta magna em seu artigo 5º, XXII. Dentre as garantias do proprietário esta assegurando a este seu direito de dispor do bem quando quiser e da forma que melhor lhe servir, dessa forma, não é correto, muito menos constitucional, o legislador determinar a maneira e para qual vertente o multiproprietário deve renunciar a sua cota-parte devendo o mesmo ser livre para tomar tal decisão.

Uma vez que, o indivíduo adquire tal garantia ao se tornar proprietário de determinado imóvel, neste sentido, restringir o direito do multiproprietário a um único viés é ceifar seu direito constitucional, o que acaba por interferir também no direito dos demais multiproprietários, não podendo estes reivindicarem o que lhes cabe de direito.

Corroborando com o exposto o escritor Carlos Eduardo Elias de Oliveira complementa o exposto da seguinte forma:

“Entender que ficou vedada a renúncia abdicativa do art. 1.275, II, do CC, além de contrariar o texto do próprio *caput* do art. 1.358-T do CC, acarretaria inconstitucionalidade por ofensa ao direito de propriedade por três motivos. A primeira razão é a de que é imanente ao direito de propriedade a faculdade de dispor da coisa (*ius abutendi*), de modo que o proprietário pode transferir a terceiros ou simplesmente torná-la vaga (destruí-la juridicamente). O segundo fundamento é que o condomínio edilício com unidades em regime multiproprietário não pode enriquecer-se com a suposta obrigatoriedade de o multiproprietário só pode renunciar a propriedade em favor dele. Isso seria um enriquecimento sem causa fruto de uma restrição indevida ao direito de propriedade. O terceiro motivo é que impedir que o multiproprietário inadimplente de “se livrar” da unidade periódica que mensalmente gera novos encargos *propter rem* (especialmente a título de IPTU e de contribuição condominial) frustraria a faculdade de dispor da coisa, a qual é inerente ao direito de propriedade. Condicionar a renúncia da propriedade ao pagamento das dívidas *propter rem* vencidas seria obrigar que o multiproprietário continue sujeito ao agravamento de sua situação com a superveniência de novos fatos geradores das obrigações *propter rem*. De fato, o multiproprietário tem de poder estancar essa fonte de dívidas *propter rem* por meio da renúncia à propriedade. É evidente que, até a data da renúncia, o multiproprietário terá de responder pelas dívidas vencidas, indenizando o credor por meio do pagamento dos respectivos encargos moratórios (multas, juros moratórios, correção monetária e indenização complementar, na forma dos arts. 389e seguintes do CC). O credor não sofrerá prejuízo algum com a renúncia, pois, além de a demora no pagamento já ser compensada com os encargos moratórios, ele poderá promover a excussão da coisa mesmo após a renúncia diante da natureza *propter rem* de seu crédito. Aprisionar o

multiproprietário a essa condição jurídico-real “ad seculorum” para ter de arcar com novos fatos geradores de dívidas *propter rem* seria absolutamente desproporcional, engrossando o coro da inconstitucionalidade com a ofensa ao princípio da proporcionalidade.” (OLIVEIRA, 2018, n.p.).

Dessa forma, observar – se que o legislador ao elaborar a disposição deste artigo hora alguma se atentou de fato as garantias constitucionais e normativas que o proprietário possui, impedindo o mesmo de exercer sua disposição do bem, sua renúncia, poderes que ele possui de fato, e que deve usar da forma que melhor lhe servir, não podendo ser determinado por uma lei que viola seu direito constitucional, devendo portanto ser um ponto revisto pelo legislador, sendo colocado dentro dos padrões constitucionais, voltando a garantir ao multiproprietário os requisitos que a carta magna o garantiu e que ninguém pode retirar.

CONCLUSÃO

O advento da lei 13.777/18 introduziu no âmbito jurídico brasileiro o instituto real da multipropriedade ampliando o leque do direito de propriedade elencado no artigo 1.225, I do Código Civil, proporcionando a possibilidade de um melhor aproveitamento dos bens imóveis além de uma maior exploração econômica desses bens; instrumentos e ferramentas que se demonstram poucos exploradas.

Como demonstrado no presente estudo o instituto multiproprietário é compreendido juridicamente como um direito real, sendo uma vertente, uma ramificação do direito de propriedade elencado no rol taxativo; tal entendimento foi pacificado com a criação da legislação ora estudada, definindo a natureza jurídica do instituto que a muito vinha sendo debatida entre os juristas.

Sem sombra de dúvidas o legislador brasileiro inovou ao proporcionar a inserção da multipropriedade no âmbito nacional, oferecendo dessa forma aos indivíduos uma nova modalidade proprietária, o que acaba por gerar uma maior exploração dos bens imóveis, todavia, os dispositivos finais da lei 13.777/18 trazem em seu âmago inconsistências normativas quanto a forma de administração do bem multiproprietário, a forma com que o multiproprietário pode se dispor de seu bem, os casos de inadimplência dos coproprietários, além da omissão legislativa quanto os valores das

cotas condominiais acabando por violar direitos inerentes aos indivíduos e resguardados pela carta magna.

Neste sentido, é de suma importância ser demonstrado que os dispositivos 1.358-P e 1.358-U, estão em total conformidade com as normas jurídicas e com a prática em si do instituto multiproprietário, mesmo havendo grande discussão sobre a consistência de tais artigos. Isso porque, a majorar a taxa condominial nos condomínios edilícios para os multiproprietários fere de forma clara o princípio constitucional da equidade, da proporcionalidade, uma vez que estes proprietários possuem restrições que os demais indivíduos das unidades autônomas não possuem.

Ademais, ainda sobre as inconsistências discutidas o artigo 1.358-U que aduz sobre a vedação ou permissão da instituição da multipropriedade nos condomínios edilícios se demonstra totalmente correto quando traz em seu amago o quórum de maioria absoluta para aprovação de tais medidas, uma vez que, trata -se do interesse mutuou entre todos os condôminos, devendo prevalecer a vontade da maioria.

Em outro ponto a inconsistência do dispositivo 1.358-S demonstra -se latente uma vez que o simples inadimplemento não pode privar o multiproprietário de exercer seus direitos, devendo haver uma análise acerca dos inadimplementos, para que dessa forma possa ocorrer essas limitações.

Por fim, as inconstitucionalidades elencadas nos artigos 1.358-R e 1.358 T ferem o direito basilar da natureza jurídica da multipropriedade adotada pela legislação pátria, a propriedade, impondo aos multiproprietários a administração profissional do bem, limitando o direito proprietário destes, além de impedir o exercício do direito de dispor do bem da forma que melhor lhe aprouver.

Dessa forma, após a análise de todas as inconsistências e inconstitucionalidades jurídicas trazidas pela legislação 13.777/18 cabe esclarecer que para a realização de uma aplicação pura e sem vícios de forma harmoniosa é de suma importância uma revisão detalhada destes dispositivos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília. Senado Federal, 2002.

DIAS, Wagner Inácio Freitas. **Código Civil Comentado**. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

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

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade, 2018. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso em: 12 nov 2019.