

A MULTIPROPRIEDADE SOBRE BENS MÓVEIS

TIME-SHARING OF PERSONAL PROPERTY

OSVALDO JOSÉ GONÇALVES DE MESQUITA FILHO

Doutorando e Mestre em Direito Urbanístico pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), (Brasil).
mesquita.osvaldo@gmail.com

MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES

Pós-Doutorado pela *Università di Verona* (UNIVR), (Itália).
Doutorado e Mestrado em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), (Brasil).
Professor Associado de Direito Civil na Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, (Brasil).
Desembargador do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.
gab.milagres@tjmg.jus.br

Recebido em: 13.12.2021
Aprovado em: 14.11.2023

ÁREAS DO DIREITO: Civil; Imobiliário e Registral

RESUMO: A multipropriedade imobiliária é uma realidade consolidada e em franco crescimento no cenário brasileiro, seja no âmbito da prática comercial, da jurisprudência ou da legislação, notadamente após a Lei 13.777/2018. O objetivo do artigo é discutir a possibilidade de instituição da multipropriedade em relação aos bens móveis, a qual não foi permitida na atual regulamentação. Por meio da pesquisa bibliográfica e do Direito Comparado, conclui-se pela conformação dos bens móveis ao instituto, o que já é feito, inclusive, na prática, por meio dos chamados contratos atípicos. Como objetivos específicos, o artigo analisa a forma de constituição e a oponibilidade *erga omnes* da multipropriedade sobre bens móveis. É feita, ainda, a análise crítico-propositiva dos três Projetos de Lei relativos à temática, que se

ABSTRACT: Real estate time-sharing is a consolidated and growing reality in the Brazilian scenario, whether in the context of commercial practice, case law, or legislation, notably after Law No. 13,777/2018. This article aims to discuss the possibility of establishing time-sharing in relation to personal property, which is not allowed under the current legislation. Through bibliographical research and Comparative Law, it is concluded that it is possible to create time-sharing arrangements for personal property, which is already done in practice through so-called atypical contracts. As specific objectives, the article analyzes the method of establishment and the binding nature of the regime on all parties. It also provides a critical and propositional analysis of the three bills related to the subject, which are currently in progress

encontram em tramitação no Congresso Nacional. A opção metodológica é a vertente jurídico-social, que compreende o fenômeno jurídico no ambiente social mais amplo, e o raciocínio científico é o dedutivo, já que se parte de premissas gerais para tecer considerações mais específicas.

PALAVRAS-CHAVE: Multipropriedade imobiliária – Multipropriedade mobiliária – Bens móveis – Registro.

in Congress. The methodological approach aims to comprehend the legal phenomenon within a broader social context, employing deductive scientific reasoning that starts from general premises to make more specific considerations.

KEYWORDS: Real state time-sharing – Personal property time-sharing – Time-sharing – Registry.

SUMÁRIO: Introdução. 1. A multipropriedade imobiliária. 2. Multipropriedade sobre coisas móveis. 3. Análise dos projetos de lei. Conclusão. Referências bibliográficas. Jurisprudência.

INTRODUÇÃO

O instituto da multipropriedade¹ surgiu na França, em meados de 1960, onde em um cenário pós-guerra, o mercado imobiliário se organizou de forma a comercializar a ideia do tempo compartilhado nas casas de férias como estímulo ao desenvolvimento do comércio. No Brasil, as primeiras experiências são datadas da década de 1980, na região Sudeste, em especial nos estados do Rio de Janeiro e de São Paulo².

Apesar de há muito ser uma realidade fática e disseminada no mercado imobiliário em grande parte dos estados brasileiros, o assunto ainda não estava regulamentado no ordenamento jurídico brasileiro, situando-se no campo dos chamados contratos atípicos. Era, portanto, permitido em virtude do princípio da liberdade contratual e da autonomia da vontade, mas a lacuna legislativa constituía um óbice a um maior desenvolvimento da prática da multipropriedade, visto que a doutrina e a jurisprudência eram bastante divergentes em vários assuntos pertinentes à matéria.

No entanto, em 20 de dezembro de 2018, ocorreu o advento da Lei 13.777, que buscou regulamentar o assunto, adicionando o Capítulo VII-A (Do condomínio em multipropriedade), arts. 1.358-B a 1358-U, ao Código Civil, além da introdução de dispositivos

1. (N.E): No *Abstract* e no título do artigo em inglês, optou-se pelo termo *time-sharing*, considerando se tratar de expressão que melhor representa o conceito na língua inglesa, na ausência de uma tradução literal precisa para a expressão “multipropriedade”.
2. Acerca do desenvolvimento histórico da multipropriedade sugere-se: TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 9-50; SCHNEIDER, Daniel Pedro; SCHARZER, Márcia Rosália. Multipropriedade imobiliária. In: EL DEBS, Martha et al. *Tabelionato de notas: temas aprofundados*. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 449-460.

partir de um maior aprofundamento doutrinário e debate legislativo, ao qual este ensaio apresenta a sua contribuição.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Dedalus Acerco, 1968.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Contratos e notificações no Registro de Títulos e Documentos: doutrina, legislação, prática*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1992.
- CÂMERA, Maya Garcia. *Palestra proferida no Sinduscon /GO, em 27 de junho de 2019, transmitida ao vivo pelo canal do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM*. Disponível em: [www.congresso.ibradim.org.br/speaker/maya-garcia-camera/]. Acesso em: 26.10.2023.
- CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING. *Cenário do desenvolvimento de multipropriedades no Brasil*. [s/l]: Caio Calfat, 2020. p. 41-42.
- CAMPILONGO, Celso Fernandes. *Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade*. São Paulo: Saraiva, 2014.
- CHALHUB, Melhim. Multipropriedade: uma abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 71- 86, jan.-jun. 2017.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2019. v. 5. p. 868.
- KUMPEL, Vitor. *Tratado notarial e registral*. São Paulo: YK, 2017. v. 4.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28- 42, ago. 1990.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 10. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.
- MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade imobiliária. *Revista Direito Imobiliário*, v. 70, n. 34, p. 19-82, jan.-jun. 2011.
- MILAGRES, Marcelo de Oliveira. *Manual de direito das coisas*. Belo Horizonte: D'Plácido, 2020.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. *A parte geral do Código Civil brasileiro, com análise do texto aprovado pela Câmara dos Deputados*. São Paulo: Saraiva, 1986.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registro Públicos*. Brasília, Senado Federal, mar. 2019 (Texto para discussão 255). Disponível em: [www.senado.leg.br/estudos]. Acesso em: 17.02.2024.
- SCHNEIDER, Daniel Pedro; SCHARZER, Márcia Rosália. Multipropriedade imobiliária. In: EL DEBS, Martha et al. *Tabelionato de Notas: temas aprofundados*. Salvador: JusPodivm, 2019. p. 449-460.

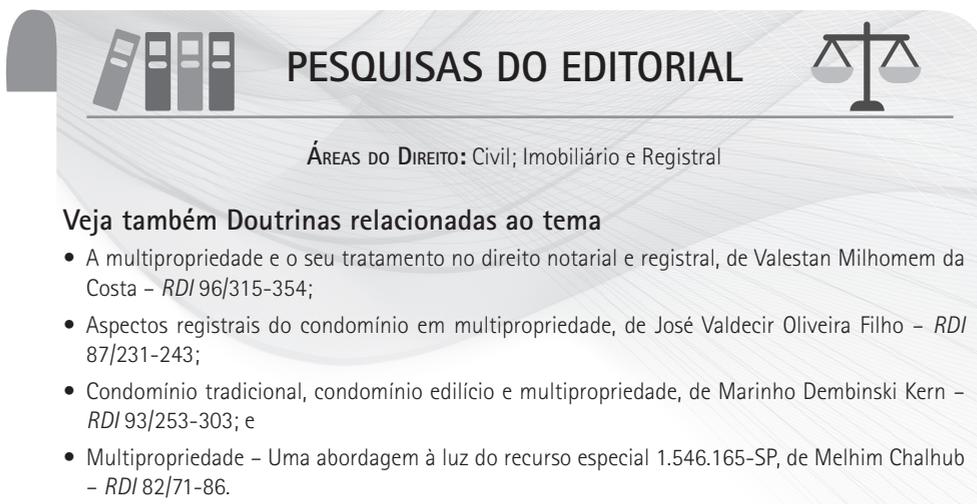
SCHREIBER, Anderson. *Novos paradigmas da responsabilidade civil*. São Paulo: Atlas, 2007.

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

TEPEDINO, Gustavo. Atualidade da multipropriedade imobiliária. In: ANDRADE, André Gustavo et al. (Org.). *Lições de direito imobiliário: homenagem a Sylvio Capanema*. Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico Livraria, 2021. p. 446- 461.

JURISPRUDÊNCIA

STJ. REsp 1.546.165/SP, rel. Min. João Otávio de Noronha, 3ª T, j. 26.04.2016, *DJe* 06.09.2016.



PESQUISAS DO EDITORIAL

ÁREAS DO DIREITO: Civil; Imobiliário e Registral

Veja também Doutrinas relacionadas ao tema

- A multipropriedade e o seu tratamento no direito notarial e registral, de Valestan Milhomem da Costa – *RDI* 96/315-354;
- Aspectos registrais do condomínio em multipropriedade, de José Valdecir Oliveira Filho – *RDI* 87/231-243;
- Condomínio tradicional, condomínio edilício e multipropriedade, de Marinho Dembinski Kern – *RDI* 93/253-303; e
- Multipropriedade – Uma abordagem à luz do recurso especial 1.546.165-SP, de Melhim Chalhub – *RDI* 82/71-86.