

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ**

**RAFAEL SANTOS GRAÇA**

**MULTIPROPRIEDADE**

**Taubaté -SP  
2023**

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ**

**RAFAEL SANTOS GRAÇA**

**MULTIPROPRIEDADE**

Trabalho de Graduação desenvolvido para a obtenção do diploma de Bacharel em Direito no Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté.

Área de concentração da pesquisa: Direito Civil

Orientador: Prof. Me. Leonardo Monteiro Xexéo

**Taubaté -SP  
2023**

**RAFAEL SANTOS GRAÇA**

**MULTIPROPRIEDADE**

Data: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Resultado: \_\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

Prof. (a) \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Prof. (a) \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

## DEDICATÓRIA

À minha família, que sempre acreditou em mim e me apoiou ao longo desta jornada acadêmica. Obrigado por seu amor incondicional e incentivo constante.

Aos meus amigos e colegas de classe, que compartilharam comigo momentos de estudo, desafios e conquistas. Sua amizade e apoio fizeram toda a diferença.

Aos meus orientadores e professores, que me guiaram e inspiraram ao longo deste processo de pesquisa. Suas orientações e conhecimentos foram inestimáveis.

A todas as pessoas que de alguma forma fizeram parte desta jornada, meu mais profundo agradecimento. Este trabalho é dedicado a vocês, que tornaram possível a realização deste sonho acadêmico.

Obrigado a todos que tornaram isso possível.

## **AGRADECIMENTOS**

Gostaria de expressar meus sinceros agradecimentos a todas as pessoas que tornaram possível a conclusão deste trabalho de pesquisa. Suas contribuições e apoio foram fundamentais e inestimáveis ao longo desta jornada acadêmica.

Em primeiro lugar, quero agradecer ao meu orientador, Prof. Me. Leonardo Monteiro Xexéo, pela orientação, apoio e paciência. Suas valiosas sugestões moldaram este trabalho e minha formação acadêmica de maneira significativa.

Agradeço à minha família por seu amor incondicional, apoio constante e compreensão durante os momentos de ausência e dedicação a este projeto. Seu incentivo foi essencial para minha perseverança.

Aos meus amigos e colegas de classe, que compartilharam comigo as alegrias e desafios da jornada acadêmica, agradeço por sua amizade e apoio. Foram muitas as horas de estudo e discussões construtivas que compartilhamos.

Agradeço também aos professores e membros da banca examinadora que gentilmente concordaram em avaliar e revisar este trabalho. Suas contribuições e feedback foram cruciais para a qualidade final deste projeto.

Este trabalho é o resultado de esforço coletivo e colaboração, e estou profundamente grato a todos que desempenharam um papel nessa jornada.

Obrigado a todos.

## RESUMO

O objetivo deste trabalho é analisar a multipropriedade, como modelo de propriedade imobiliária que vem adquirindo destaque nos setores imobiliário e turístico. Esta monografia investigou a multiplicidade de aspectos relacionados à multipropriedade, abordando suas origens, desenvolvimento ao longo do tempo, aspectos legais, econômicos e sociais. O estudo destacou as origens históricas da multipropriedade, mostrando como ela evoluiu a partir de práticas de compartilhamento de propriedades em resorts e imóveis de lazer. A crescente popularidade da multipropriedade pode ser atribuída à sua capacidade de permitir que indivíduos adquiram frações de propriedades, proporcionando-lhes acesso a acomodações de alta qualidade e reduzindo os custos de aquisição e manutenção. Aspectos legais relacionados à multipropriedade foram analisados minuciosamente, evidenciando a necessidade de regulamentação adequada para proteger os direitos dos multiproprietários. A complexidade das questões legais, como direitos de uso, transferibilidade das frações e gestão de conflitos, foi destacada. Em termos econômicos, a multipropriedade oferece oportunidades tanto para investidores quanto para consumidores. Empreendedores podem diversificar seus investimentos no mercado imobiliário, enquanto os consumidores podem desfrutar de propriedades de lazer a um custo acessível. No entanto, os desafios de gestão e manutenção de empreendimentos multipropriedade são aspectos críticos que exigem atenção. Além disso, a monografia considerou as implicações sociais e culturais da multipropriedade, observando como esse modelo está mudando a forma como as pessoas encaram a propriedade e o turismo. A multiplicidade de benefícios e desafios associados à multipropriedade requer um equilíbrio cuidadoso entre a inovação e a proteção dos direitos dos multiproprietários. Em suma, esta monografia proporcionou uma visão abrangente da multipropriedade, destacando sua importância no cenário atual do mercado imobiliário e turístico. Ela enfatiza a necessidade de regulamentação e gestão adequadas para garantir que a multipropriedade continue a prosperar e oferecer benefícios sustentáveis a investidores e consumidores. A multipropriedade é uma inovação que está redefinindo as formas tradicionais de posse de imóveis e a maneira como as pessoas vivenciam o turismo e a propriedade.

**Palavras-chave:** Direito Civil. Direitos Reais. Posse. Propriedade. Multipropriedade. Lei da multipropriedade.

## ABSTRACT

The aim of this work is to analyze timeshare, as a real estate ownership model that has gained prominence in the real estate and tourism sectors. This monograph investigated the multitude of aspects related to timeshare, addressing its origins, development over time, legal, economic, and social aspects. The study highlighted the historical origins of timeshare, demonstrating how it evolved from property-sharing practices in resorts and leisure properties. The growing popularity of timeshare can be attributed to its ability to allow individuals to acquire fractions of properties, providing them with access to high-quality accommodations and reducing acquisition and maintenance costs. Legal aspects related to timeshare were meticulously analyzed, highlighting the need for proper regulation to protect the rights of timeshare owners. The complexity of legal issues, such as usage rights, fraction transferability, and conflict management, was emphasized. Economically, timeshare offers opportunities for both investors and consumers. Entrepreneurs can diversify their investments in the real estate market, while consumers can enjoy leisure properties at an affordable cost. However, the challenges of managing and maintaining timeshare developments are critical aspects that require attention. Additionally, the monograph considered the social and cultural implications of timeshare, noting how this model is changing the way people perceive property and tourism. The multitude of benefits and challenges associated with timeshare requires a careful balance between innovation and the protection of timeshare owners' rights. In summary, this monograph provided a comprehensive view of timeshare, highlighting its importance in the current real estate and tourism market. It emphasizes the need for proper regulation and management to ensure that timeshare continues to thrive and offer sustainable benefits to investors and consumers. Timeshare is an innovation that is redefining traditional forms of property ownership and how people experience tourism and property.

**Keywords:** Civil Law. Real Rights. Possession. Ownership. Timeshare. Timeshare Law.

## SUMÁRIO

	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>08</b>
<b>1</b>	<b>DIREITOS REAIS .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1</b>	<b>NOÇÕES E CONCEITOS.....</b>	<b>11</b>
<b>1.2</b>	<b>CARACTERÍSTICAS .....</b>	<b>12</b>
<b>1.3</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO .....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>POSSE .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>TEORIAS DA POSSE .....</b>	<b>18</b>
<b>2.2</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO DA POSSE .....</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>PROPRIEDADE .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1</b>	<b>AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE .....</b>	<b>29</b>
<b>3.1.1</b>	<b>AQUISIÇÕES ORIGINÁRIAS .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1.2</b>	<b>AQUISIÇÕES DERIVADAS .....</b>	<b>30</b>
<b>3.2</b>	<b>ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE (GRUD) .....</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>MULTIPROPRIEDADE .....</b>	<b>36</b>
<b>4.1</b>	<b>CONCEITO .....</b>	<b>36</b>
<b>4.2</b>	<b>NATUREZA JURÍDICA .....</b>	<b>37</b>
<b>4.3</b>	<b>CONTEXTUALIZAÇÃO .....</b>	<b>38</b>
<b>4.4</b>	<b>FUNÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA .....</b>	<b>40</b>
<b>4.5</b>	<b>REGULAMENTAÇÃO NO BRASIL .....</b>	<b>42</b>
<b>5</b>	<b>MULTIPROPRIEDADE E O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO .....</b>	<b>44</b>
<b>5.1</b>	<b>LEIS E REGULAMENTAÇÕES QUE AFETAM A MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL .....</b>	<b>48</b>
<b>5.2</b>	<b>ÓRGÃOS REGULADORES NA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE .....</b>	<b>52</b>
	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>55</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>59</b>

## INTRODUÇÃO

A multipropriedade é um instituto que tem ganhado crescente relevância no mundo imobiliário e no mercado de turismo, representando uma inovação significativa nas formas de acesso à propriedade de imóveis. Nesse contexto, esse instituto se destaca como uma alternativa que proporciona a indivíduos a oportunidade de compartilhar a propriedade de uma unidade imobiliária, baseando-se em um sistema de múltiplos proprietários na aquisição de apenas um imóvel. A crescente popularidade desse modelo de propriedade traz consigo uma série de implicações jurídicas, financeiras e sociais que merecem análise e consideração aprofundadas.

Nesta monografia, explora-se o conceito de multipropriedade, suas origens e evolução, bem como os principais aspectos legais, econômicos e sociais relacionados a esse modelo. Além disso, discute-se os desafios e oportunidades que a multipropriedade oferece para investidores, consumidores e o mercado imobiliário como um todo. Através da análise detalhada desses aspectos, pretende-se lançar luz sobre a multiplicidade de facetas dessa modalidade de propriedade e como ela está moldando o setor imobiliário atual.

Abordando não apenas seus aspectos jurídicos, mas também suas implicações econômicas, sociais e culturais. Investigando as origens da multipropriedade, seu desenvolvimento ao longo do tempo, os desafios que ela apresenta, e os benefícios que oferece tanto para investidores quanto para consumidores. Esta pesquisa busca fornecer uma visão abrangente da multipropriedade e contribuir para o entendimento de como ela está redefinindo as formas tradicionais de posse de imóveis e a maneira como as pessoas vivenciam o turismo e a propriedade.

O instituto da multipropriedade fora pouco reconhecido dentro do contexto da função social da propriedade imobiliária, o que permitiria uma nova interpretação de outros institutos específicos de direito real, atualmente existentes. Não obstante, é possível realizar uma reinterpretação de cada instituto, desde que não seja pela ótica formal, e utilizar deste mesmo instituto para solucionar problemáticas e divergências aparentes, assegurando apenas o risco da fragmentação da segurança jurídica, principalmente relacionadas aos direitos reais.

Consolidado no exterior, este molde de propriedade vem alavancando cada vez mais espaço no Brasil, demonstrando-se um tema atualizado. Nas últimas décadas,

devido ao desenvolvimento do mercado turístico e do ramo imobiliário, houve uma ampla demanda sobre este modelo de empreendimento consistente em multiproprietários compartilharem um determinado bem para usufruto particular de cada um em uma determinada fração de tempo, de maneira privativa e intermitente.

Neste mesmo diapasão, tem-se a importância do tema que aborda sobre a inconformidades doutrinárias no que se refere a natureza jurídica da multipropriedade, sendo que, assim como nas doutrinas, a jurisprudência debate se o instituto se trata de direito real ou de direito obrigacional.

Tal debate acerca da resolução desta divergência, se tratando deste instituto, acarreta variáveis soluções jurídicas, a serem determinadas a depender de cada caso concreto, uma vez que há diversos instrumentos jurídicos específicos com a finalidade de proteção dos direitos para cada caso, seja em direito real, seja em direito obrigacional.

As Leis 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), foram alteradas na Lei 13.777/2018 para, legalmente, dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro, o direito a multipropriedade passa então a incidir sobre o ramo dos direitos reais, após passagem e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

## 1 DIREITOS REAIS

Define-se os direitos reais como sendo “relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade”. (TARTUCE, 2015, p. 671)

Desta forma, tem-se que, o direito real é o conjunto de normas que rege as relações jurídicas referentes aos bens, sejam eles materiais ou imateriais, passíveis de serem apropriadas pelo homem. É o direito aplicado diretamente sobre a coisa e seu vínculo ao proprietário. Nesta contenda, o proprietário de um direito real, possuindo vínculo sobre a coisa (bem), poderá, na forma da lei, assegurar-se do seu direito em virtude de outrem, através da função jurisdicional, por medida de direito.

Os direitos reais se divergem dos direitos obrigacionais ao ponto em que, neste existe um vínculo de relações entre indivíduos, ou seja, uma relação de pessoas, seja por contratos, pactos e afins, para estabelecimento de direito e deveres. Já, nos direitos reais, o que existe é a relação de um indivíduo e a coisa (bem), podendo este, sendo proprietário, resguardar-se e defendê-la de outros indivíduos.

Os direitos reais possuem um rol taxativo, ou seja, veda-se a criação de novos formatos apenas por vontade das partes, o Código Civil estabelece, em seu art. 1.225, que:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso;

XIII - a laje (BRASIL, 2002)

## 1.1 NOÇÕES E CONCEITOS

Para BEVILAQUA (2003, p. 9), direito das coisas é o “complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio”.

Já, para TARTUCE (2015, p. 671), “o Direito das Coisas é o ramo do Direito Civil que tem como conteúdo relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas, ou mesmo determináveis”.

O direito real consiste no poder jurídico, direto e imediato, do proprietário sobre a coisa, com particularidade em prol de outros. Há elementos essenciais para a designação de um direito real, sendo eles o sujeito ativo (o proprietário do bem), a coisa (bem) e a relação ou poder do sujeito sobre a coisa, chamado propriedade. Além destes elementos essenciais, conclui-se que os demais membros cidadãos, pertencentes a coletividade, tem o dever obrigacional de respeitar este direito de propriedade, pois devem prescindir qualquer ato que ocasione perturbação no direito do proprietário.

Neste sentido, ao discutir o seu objeto, faz-se necessário traçar as devidas distinções entre os termos coisa e bem.

O termo coisa em sentido mais amplo abrange tanto os bens, aquilo que pode ser apropriado, quanto todo o existente, ou seja, até aquilo que não poderá ser objeto de direito, como o ar e o espaço.

Este termo, como expressão ambígua, poderá ser usado tanto em um sentido amplo quanto em um sentido estrito. No sentido amplo, corresponde a tudo o que existe fora os sujeitos de direito, podendo ter ou não um determinado valor econômico para o ser humano. No sentido mais estrito, a coisa se relaciona com o conceito de bens corpóreos, dotados de substância física, ocupando lugar no espaço, aqueles passíveis de apropriação, possuindo seu devido valor econômico.

Por sua vez, o conceito de bem considera as mesmas definições adotadas pelas ciências econômicas, indicando uma dependência com o conceito de coisa. Neste sentido, para GONÇALVES (2022, ), bens são “[...] coisas que, por serem úteis

e raras, são suscetíveis de apropriação e contém valor econômico”, ou seja, apenas aquilo passível de posse exclusiva do homem e com a possibilidade de apreciação econômica pode ser considerado um bem. Assim, abrangem coisas corpóreas e incorpóreas, coisas materiais ou imponderáveis, fatos e abstenções humanas que podem ser tratadas como objeto de uma relação de direito.

Tomando como base os ensinamentos de GOMES (2012, p.9-10), os direitos reais estão respaldados em duas teorias, quais sejam a teoria realista e a teoria personalista, sendo que, para a teoria realista, o direito real tem por característica a percepção de um poder imediato da pessoa exercido sobre a coisa de maneira *erga omnes*, isto é, contra todos. Todavia, a segunda teoria instrui que os direitos reais também se tratam de relações entre os indivíduos da coletividade, no momento em que fosse indeterminado o polo passivo, havendo neste caso, uma obrigação passiva universal, que implicaria na imposição do dever de respeito ao direito do sujeito ativo, ou seja, a obrigação se concretizaria a qualquer momento e em todos aos quais esse direito fosse violado.

## 1.2 CARACTERÍSTICAS

Os direitos reais se apoiam na relação entre cidadão e bens, uma vez que estes possuem valor econômico e são suscetíveis de apropriação.

Tem-se então que, o direito real é o conjunto de normas, que se assentam às coisas, que regem as relações jurídicas referentes aos bens, sejam eles materiais ou imateriais, passíveis de serem apropriadas pelo homem. É o direito aplicado diretamente sobre a coisa e seu vínculo ao proprietário. Nesta contenda, o proprietário de um direito real, possuindo vínculo sobre a coisa (bem), poderá, na forma da lei, assegurar-se do seu direito em virtude de outrem, através da função jurisdicional, por medida de direito.

As características principais dos direitos reais são a taxatividade, a oponibilidade “*erga omnes*”, a sequela/aderência e a publicidade, sendo que:

O Direito Real sujeita-se imediatamente ao seu titular, tendo em vista que se adere à coisa.

Dessa forma, devido ao direito de sequela, a propriedade será vinculada ao objeto onde quer que este se encontre, sendo exclusivo, uma vez que, não se instalará direito real onde outro já exista.

Os direitos reais serão suscetíveis de posse, sendo que, somente aqueles previstos em lei, no rol *numerus clausus* (taxativo) do artigo 1.225 do Código Civil de 2002, poderão ser considerados como direitos reais.

A taxatividade, derivada do princípio *numerus clausus*, releva que não há direitos reais quando a lei não os declara, ou seja, é vedado a criação de novos formatos apenas por vontade das partes. Estes direitos são taxados no rol do art. 1.225 do CC. Todavia, tal taxatividade não significa que só são direitos reais os apontados no referido dispositivo, mas também outros disciplinados de modo esparsos no mesmo diploma e os constituídos em diversas leis especiais, como por exemplo, a alienação fiduciária, disposta na Lei 9.514/97.

No tocante à oponibilidade *erga omnes*, em se tratando de direitos e obrigações, este assegura ao proprietário o exercício de seu poder de propriedade, uma vez que impõe aos outros indivíduos da coletividade o dever de não interferir neste referido exercício de poder sobre o bem.

Esta característica determina o fato no qual, assegura-se o exercício de poder do proprietário, independentemente se contra pessoa natural (pessoa física) ou pessoa jurídica (seja de direito privado ou público), isto é, através do poder conferido ao proprietário do bem ao exercer seu domínio sobre este, possui capacidade de oponibilidade a qualquer outro que tenha ferido seu direito, mesmo que inexistente qualquer relação jurídica entre eles.

Desta feita, deriva-se então, o direito de sequela ou *jus perseguendi*, decorrente do princípio de aderência, tendo em vista que o direito real adere à coisa, isto é, independentemente de qual cidadão ser o proprietário, aquele que o for sempre poderá reivindicá-la em poder de quem quer que esteja (ação real), bem como o *jus praeferendi* ou direito de preferência.

Então, a aderência do direito real à coisa não é senão a constatação do fato de que o direito real permanece incidindo sobre o bem, ainda que este circule de mão em mão e se transmita a terceiros, pois o aludido direito segue a coisa (*jus perseguendi*), em poder de quem quer que ela se encontre.

A publicidade é um requisito essencial para a aquisição de titularidade de um direito real, sendo que, esta, quanto à constituição de tais direitos se dá por meio da tradição, quando o seu objeto é um bem móvel (art. 1.226 do Código Civil), e por meio do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, quando o seu objeto é um bem imóvel (art. 1.227 do Código Civil).

### 1.3 CLASSIFICAÇÃO

De maneira generalizada, o direito das coisas compreende os bens materiais, seja a propriedade ou seus desmembramentos, como um complexo de normas regulamentadoras das relações jurídicas no tocante às coisas suscetíveis de apropriação, sendo móveis ou imóveis.

Classifica-se os direitos reais em duas vertentes majoritárias passíveis de compreensão, quanto à propriedade do bem, e quanto aos poderes do titular. O direito real sobre a coisa própria (*jus in re propria*) refere-se ao domínio da propriedade, enquanto o direito sobre coisas alheias (*jura in re aliena*) refere-se aos demais direitos reais, além do domínio.

Para RIZZARDO (2021), o direito real sobre a coisa própria, também conhecido por direito real ilimitado, é representado pela propriedade, que é o direito real por excelência, e constitui síntese de todos os direitos reais, manifestando-se no domínio, ou no poder de submissão de uma coisa à vontade da pessoa.

DINIZ (2014, p.35) sistematiza os direitos reais dispondo a propriedade como elemento central deste sistema em razão do grau de extensão dos poderes existentes *jus disponendi, utendi* ou *fruendi*. de forma que:

[...] a propriedade seria o núcleo do sistema dos direitos reais devido estar caracterizada pelo direito de posse, uso, gozo e disposição. A posse aparece como a exteriorização do domínio. Todos os demais direitos reais formariam categorias distintas conforme atinjam o *jus disponendi, utendi* ou *fruendi*.

Assim, GOMES (2012, P.17) leciona que a propriedade é o único direito real em que o titular pode exercer os poderes de usar, gozar, dispor e reaver a coisa. Destaca-se que a qualquer momento o titular pode transferir um desses poderes para terceiro de forma que isto resultará em uma propriedade limitada, e desta maneira, o terceiro que recebeu aquele poder será titular de um direito real sobre coisa alheia.

A propriedade superficiária é um direito real que permite a um indivíduo ou entidade, denominado superficiário, utilizar a superfície de um terreno ou imóvel pertencente a outro indivíduo, conhecido como senhorio direto. O superficiário tem o direito de construir, plantar e utilizar o terreno por um período determinado, que pode chegar a até 50 anos, com possibilidade de renovação por um período igual.

Uma característica fundamental da propriedade superficiária é sua temporalidade e resolubilidade. Quando o prazo termina ou se as condições acordadas não são cumpridas, a propriedade superficiária se extingue, e o terreno retorna ao senhorio direto, geralmente sem qualquer indenização ao superficiário, a menos que haja um acordo em contrário.

A propriedade fiduciária, por sua vez, envolve um contrato de fidúcia em que o proprietário transfere a posse direta de um bem móvel ou imóvel para outra pessoa, chamado de fiduciário, como garantia de uma dívida ou obrigações. O fiduciário detém a posse, mas não a propriedade plena, com o propósito principal de garantir o cumprimento das obrigações.

Da mesma forma que a propriedade superficiária, a propriedade fiduciária também é resolúvel e temporária. Quando a obrigação é satisfeita, a propriedade é devolvida automaticamente ao proprietário original, conhecido como fiduciante.

Portanto, tanto a propriedade superficiária quanto a propriedade fiduciária incluem a característica de serem temporários e resolúveis, destacando-se da propriedade convencional, que é, por definição, perpétua. Ambos representam instrumentos legais que possibilitam a adaptação dos direitos reais sobre a propriedade de acordo com as necessidades das partes envolvidas em transações específicas, como a garantia em empréstimos ou a concessão de direitos de uso temporário de terrenos.

Dentro do contexto dos direitos reais sobre coisa alheia, também chamados de direitos limitados ou *jus in re aliena*, esses direitos se manifestam como desdobramentos facultativos que derivam dos direitos reais, surgindo da decomposição dos diversos poderes jurídicos contidos na esfera dominial. Importante ressaltar que esses direitos coexistem com o direito de propriedade, mesmo que este último esteja fragmentado.

Os direitos reais sobre coisa alheia podem ser agrupados em três categorias principais, sendo elas o de gozo e fruição, de garantia e de aquisição.

Nos direitos de gozo e fruição, incluem-se direitos como o usufruto, o servidão, o uso e a habitação. No caso do usufruto, por exemplo, o usufrutuário tem o direito de utilizar e fruir de uma propriedade que pertence ao nu-proprietário, mantendo-se este último com a capacidade de dispor da propriedade, desde que respeite os direitos do usufrutuário quanto ao uso e gozo.

Nos direitos de garantia abrange-se o penhor, a hipoteca e a anticrese. Esses direitos são frequentemente utilizados como garantia para empréstimos ou dívidas. No penhor, um bem é dado como garantia para um empréstimo, enquanto na hipoteca, um imóvel é hipotecado como garantia. A anticrese envolve a entrega de um imóvel para pagamento de uma dívida.

Nos direitos de aquisição, encontra-se a promessa de compra e venda, em que um indivíduo se comprometa a adquirir uma propriedade em algum momento futuro, sujeita a determinadas condições.

Essas subdivisões dos direitos reais sobre coisa alheia são fundamentais para uma compreensão mais profunda das complexidades das relações jurídicas em que o direito de propriedade pode ser fragmentado, permitindo que diferentes indivíduos tenham diferentes graus de controle sobre uma propriedade, com base nos direitos específicos que detêm sobre ela.

## 2 POSSE

Conforme definido no art. 1.196 do CC/02, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

A posse, por sua vez, é uma característica exclusivamente dita do direito real, tendo em vista que é a exteriorização do domínio da coisa. COELHO (2012, p.) ressalta que nem todos os direitos reais comportam a figura da posse, como é o caso, por exemplo, da hipoteca. Em contrapartida, há idealizadores que sustentam a cláusula da posse em relação aos direitos pessoais, apoiando-se na Teoria Objetiva de Ihering. Concluindo de tal forma a argumentar que a posse é o exercício de um direito, estendendo assim sua aplicação além dos direitos reais.

De acordo com a referida teoria objetiva, basta o *corpus* para que haja a constituição da posse, tendo em vista que o *animus* está essencialmente ligado ao *corpus*, não contestando a necessidade do elemento intencional, apenas entendendo que esse elemento implícito se encontra no poder do fato exercido pela coisa.

O Código Civil adotou a Teoria Objetiva de Ihering no art. 1.196, que reza que se considera possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

A posse será a exteriorização da propriedade, o poder de dispor da coisa. É a visibilidade do domínio, tendo em vista a sua função econômica. É o sinal exterior da propriedade, direito de possuir, e pelo qual o proprietário, de modo geral, afirma seu poder sobre aquilo que lhe pertence. (CASSETTARI, Chistiano. Elementos de direito civil. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2021)

Contudo, para GOMES (2012, P. 43-44), não é verdadeira a tese de que a posse consiste no exercício de qualquer direito. O que Ihering afirmou foi que ela é a exterioridade da propriedade, a condição de utilização econômica desse direito.

Ainda segundo o jurista brasileiro:

Ora, a propriedade é um direito eminentemente patrimonial. Por mais larga que seja a acepção que se queira emprestar a esse vocábulo, não se lhe pode aplicar tecnicamente aos direitos de cunho extrapatrimonial. Se é certo que não significa apenas o conjunto dos direitos que se exercem sobre as coisas, não menos certo é que tal palavra não pode ser empregada para designar o direito pessoal que seja desprovido de conteúdo nitidamente

patrimonial. Usa-se, sem dúvida, o termo para expressá-lo, mas esse uso é incorreto. Só por força de expressão ou abuso de linguagem se pode falar, exemplificando, em propriedade do emprego, propriedade do cargo, ou propriedade do nome. O direito de alguém a se manter num cargo ou num emprego ou a usar o nome com o qual se identifica não é, positivamente, direito de propriedade. Assim, se a posse é o exercício, pleno ou não, de um dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade, não a tem aquele que exerce direito incompatível com a noção da propriedade. Por mais que se forcem as consequências lógicas da doutrina de Ihering, parece ser temerário chegar-se a esse extremo.

Tem-se então que, não se pode questionar seriamente a admissibilidade da posse dos direitos pessoais de conteúdo patrimonial. Quanto aos demais, embora se argumente a possibilidade, só pode ser aceita se considerarmos que a posse se equivale ao exercício de todos os tipos de direitos.

Essa perspectiva carece de apoio, uma vez que a posse não está vinculada ao exercício de qualquer direito. Visto que a posse é uma manifestação exterior da propriedade, servindo como uma condição econômica para o exercício desse direito, e considerando que a propriedade é um direito de natureza patrimonial, não seria apropriado estender seu conceito para incluir também os direitos de caráter extrapatrimonial.

## **2.1 TEORIAS DA POSSE**

Atualmente, existem grandes correntes clássicas que buscam justificar a natureza jurídica da posse, sendo elas as teorias, subjetiva, de Friedrich Carl von Savigny; objetiva, ou simplificada, de Rudolf von Ihering; e sociológica da posse.

Subjetiva, como 1ª corrente, seguindo seu principal idealizador, Friedrich Carl von Savigny, define uma abordagem conceitual da posse que se concentra na intenção do possuidor em relação à coisa. De acordo com essa teoria, a posse é caracterizada pela convicção de que a coisa é sua propriedade, e a posse se estabelece quando alguém age como se fosse o verdadeiro dono, tratando o objeto como seu. A Teoria Subjetiva enfatiza o elemento "Animus Domini" (a intenção de

possuir) como o aspecto fundamental da posse. O "Corpus" (o controle físico direto da coisa) é visto como secundário nessa perspectiva.

Dentro dessa teoria, o que importa é a crença do possuidor de que ele é o legítimo proprietário da coisa e age de acordo com essa convicção. Portanto, ao contrário da Teoria Objetiva, na qual o elemento "Corpus" tem um papel de destaque, a Teoria Subjetiva dá maior importância ao elemento "Animus Domini" na constituição da posse.

De fato, a Teoria Subjetiva de Savigny, que se baseia principalmente na intenção de se tornar proprietário, pode não classificar o locatário, o comodatário, os depositários e outros em situações similares como possuidores, uma vez que essas pessoas geralmente não têm a intenção de se tornar proprietários do bem. Em vez disso, eles possuem o bem por razões contratuais ou de custódia, mas sem a intenção de adquirir a propriedade.

Entretanto, o Código Civil de 2002 (CC/2002) adotou uma abordagem mais abrangente em relação à posse. De acordo com o CC/2002, o locatário, o comodatário, os depositários e outras categorias semelhantes são considerados possuidores, embora não tenham a intenção de se tornar proprietários.

Isso se deve ao fato de que o Código Civil Brasileiro considera a posse de forma mais ampla, levando em consideração fatores como a detenção do bem e a possibilidade de exercer certos direitos sobre ele, independentemente da intenção de adquirir a propriedade.

Portanto, a Teoria Subjetiva de Savigny não é a base adotada pelo CC/2002 no Brasil para a classificação de possuidores em certas situações contratuais ou de custódia.

Objetiva, como 2ª corrente, seguindo seu principal idealizador, Rudolf von Ihering, é uma abordagem conceitual da posse que enfatiza o aspecto físico e objetivo da relação entre o indivíduo e o objeto em questão, para a constituição da posse basta que a pessoa disponha fisicamente da coisa, ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse contato.

De acordo com essa teoria, a posse é estabelecida quando alguém detém o controle direto e efetivo sobre uma coisa, com a intenção de mantê-la para si e de defendê-la contra intervenções de terceiros.

A ênfase recai principalmente no elemento "Corpus", que é o controle físico efetivo da coisa. Essa teoria dispensa a necessidade de uma intenção de ser dono ("Animus Domini") como um elemento separado para a constituição da posse. No entanto, dentro do conceito de "Corpus", há uma intenção de explorar economicamente a coisa, mas essa intenção difere do "Animus Domini" de ser proprietário.

Dentro da Teoria Objetiva, a intenção está relacionada à exploração econômica da coisa, o que significa que o possuidor age com a intenção de obter benefícios econômicos da coisa, mesmo que não tenha a intenção de se tornar o proprietário. Portanto, embora a intenção esteja presente no conceito de "Corpus", essa intenção não é a mesma que a intenção de ser proprietário, como na Teoria Subjetiva. Em vez disso, a intenção está relacionada à exploração econômica da coisa.

A Teoria Objetiva simplifica a análise da posse, tornando-a mais baseada em critérios objetivos, como o controle físico, em oposição à ênfase na intenção subjacente, como na Teoria Subjetiva de Savigny. Essa teoria tem sido influente em sistemas legais que adotam uma abordagem mais objetiva para a posse.

Por fim, a 3ª corrente, é uma abordagem que considera a posse não apenas como uma relação jurídica entre uma pessoa e uma coisa, mas também como um fenômeno social e econômico. Essa teoria leva em conta o contexto social em que a posse ocorre e como ela afeta não apenas os indivíduos envolvidos, mas também a comunidade e a sociedade como um todo.

Com uma perspectiva que transcende os limites do pensamento tradicional individualista das teorias anteriores, a posse assume um papel superior no âmbito constitucional, direcionando-se para cumprir sua função social. Em outras palavras, a posse encontra sua explicação e justificação na sua função social intrínseca, em vez de depender unicamente do interesse pessoal de quem a detém.

Em resumo, a Teoria Sociológica da Posse argumenta que a posse não pode ser compreendida apenas sob uma perspectiva estritamente jurídica, mas deve ser

analisada em um contexto mais amplo que considera as dinâmicas sociais, econômicas e culturais que cercam a relação entre uma pessoa e um bem.

Essa abordagem sociológica pode ser particularmente relevante em situações em que a posse tem implicações significativas para a comunidade ou para a distribuição de recursos em uma sociedade, como em casos de propriedade de terras, propriedade de recursos naturais ou em contextos de disputas territoriais.

A Teoria Sociológica da Posse, portanto, enfatiza que a posse vai além de uma mera relação jurídica e deve ser entendida em um contexto mais amplo de impacto social e econômico.

Seguindo essa linha de raciocínio, dispõe o Enunciado n. 492 da V Jornada de Direito Civil que, “a posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela”.

Diante das três teorias, é evidente que o Código Civil de 2002, da mesma forma que seu precursor, incorporou parcialmente os princípios da Teoria Objetiva de Ihering, como é evidenciado no seu artigo 1.196, onde “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Em resumo, é suficiente o exercício de um dos atributos do domínio para que uma pessoa seja considerada possuidora. Isso significa que locatários, usufrutuários, depositários e comodatários são possuidores e têm o direito de usar ações possessórias. De acordo com o Código Civil em vigor, pode-se afirmar que todo proprietário é um possuidor, mas nem todo possuidor é um proprietário.

Conforme a perspectiva de Ihering, a posse deve ser compreendida objetivamente. Um possuidor é alguém que, mesmo sem ter o controle físico direto sobre um bem, age como se fosse o proprietário e lhe atribui uma finalidade econômica. Por exemplo, uma pessoa que, depois de um dia de trabalho em sua plantação, vai à cidade comprar sementes está exercendo posse sobre sua plantação, mesmo que não esteja fisicamente presente no momento. A teoria de Ihering torna mais fácil explicar certos “estados de posse”, como no caso de um locador que, mesmo que não esteja usando diretamente o apartamento, age como possuidor ao

alugá-lo e receber os aluguéis. É importante notar que a abordagem de Ihering é mais dinâmica e orientada para o aspecto objetivo da posse.

É correto afirmar que o Código Civil brasileiro adotou uma abordagem alinhada com a Teoria Objetiva de Ihering, especialmente no contexto do princípio constitucional da função social. O artigo 1.196 do Código Civil, que estabelece que o possuidor é "todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade," demonstra uma clara aproximação com o pensamento de Ihering, como mencionado anteriormente.

Mesmo que alguém não seja o proprietário legal, se age como tal, por exemplo, cultivando, construindo ou residindo em um imóvel, pode ser considerado possuidor de acordo com essa disposição legal. No entanto, é fundamental destacar que a interpretação dessa norma deve ser feita considerando o princípio superior da função social. Em outras palavras, o exercício, total ou parcial, dos poderes inerentes à propriedade (uso, gozo/fruição, disposição, reivindicação) justifica a proteção e legitimidade da posse apenas se estiver alinhado com a sua função social, que é um princípio fundamental na legislação brasileira. Isso significa que a posse não é legitimada apenas pelo exercício dos poderes inerentes à propriedade, mas também deve ser exercida de forma a atender às exigências da função social da propriedade, que envolve o uso dos recursos de maneira benéfica para a coletividade e não apenas para fins individuais.

## **2.2 CLASSIFICAÇÃO DA POSSE**

Para uma compreensão mais abrangente do conceito de posse, bem como de suas implicações jurídicas, é fundamental reconhecer que a posse admite diversas classificações.

No que diz respeito ao exercício e gozo, ela pode ser direta ou indireta. A posse direta é aquela mantida por alguém que tem o controle físico direto sobre a coisa e, assim, detém o poder de propriedade de maneira imediata. Nesse contexto, podendo incluir locatários, depositários, comodatários e usufrutuários como possuidores diretos.

A posse indireta, por sua vez, ocorre por meio de outra pessoa, sendo derivada geralmente do direito de propriedade. Dentro dessa categoria, pode-se mencionar locadores, depositantes, comodantes e nuproprietários como possuidores indiretos.

Quanto à existência de vícios, a posse pode ser justa ou injusta. A posse justa é aquela que não envolve qualquer forma de violência, clandestinidade ou precariedade, caracterizando-se como uma posse legítima e sem vícios. Por outro lado, a posse injusta refere-se a situações em que esses vícios estão presentes, indicando que foi obtida por meio de atos violentos, clandestinos ou precários.

A posse violenta ocorre quando alguém obtém a posse por meio de esbulho, força física ou violência moral, o que está associado ao crime de roubo. A posse clandestina, por sua vez, ocorre de maneira oculta, às escuras e de forma dissimulada, assemelhando-se ao crime de furto. Finalmente, a posse precária, em termos de posse, é aquela obtida com abuso de confiança ou direito, e pode ser comparada a crimes como estelionato ou apropriação indébita.

Nessa classificação, é importante ressaltar que basta a presença de um dos critérios mencionados para caracterizar a posse como injusta, não sendo necessária a combinação de todos eles. Mesmo quando a posse é injusta, ela ainda é considerada posse e pode ser protegida por meio de ações possessórias, mas essa proteção se aplica somente em relação a terceiros, não contra a pessoa da qual a coisa foi tirada. Isso se deve ao fato de que os vícios na posse têm efeitos inter partes, ou seja, apenas entre as partes envolvidas, não tendo efeitos erga omnes, ou seja, contra todos.

De acordo com a visão tradicional, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.208, segunda parte, estabelece que as posses injustas por violência ou clandestinidade podem ser regularizadas, o que não se aplica à posse injusta por precariedade.

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade. (BRASIL, 2002)

No que diz respeito aos efeitos, os vícios da violência, da clandestinidade ou da precariedade não afetam as questões relacionadas aos frutos, benfeitorias e responsabilidades. Para essas questões, o critério é se a posse é de boa-fé ou má-fé, ou seja, considera-se a perspectiva subjetiva do possuidor.

Quanto à legitimidade do título, pode ser de boa-fé ou má-fé. A boa-fé subjetiva se refere ao estado de ânimo do possuidor, indicando que ele age de forma inocente ou ignorante dos vícios que afetam a coisa ou possui um justo título que respalda sua posse. Por outro lado, a má-fé envolve alguém que tem conhecimento dos vícios que afetam a coisa, mas ainda assim tenta exercer o domínio sobre ela. Nesse caso, o possuidor não possui um justo título, mas mesmo assim tem o direito de entrar com uma ação possessória para se proteger contra terceiros.

Quanto à presença de título, a posse pode ser com ou sem título. A posse com título ocorre quando há uma causa representativa da transmissão da posse, como um documento escrito, como em contratos de locação ou comodato, por exemplo. A posse sem título é aquela em que não há uma causa representativa aparente da transferência do domínio efetivo. Nesse caso, a posse é considerada um ato-fato jurídico, pois não envolve uma vontade juridicamente relevante para a existência de um ato jurídico.

Quanto ao tempo, poderá ser classificada como posse nova ou posse velha, sendo que, posse nova é a que conta com duração de até um ano, enquanto a posse velha é a que conta com pelo menos um ano e um dia, ou mais.

A classificação da posse quanto ao tempo é de suma importância para a questão processual envolvendo ações possessórias. O artigo 558 do Código de Processo Civil de 2015 estipula que:

Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial. Parágrafo único. Passado o prazo referido no caput, será comum o procedimento, não perdendo, contudo, o caráter possessório. (BRASIL, 2015)

Portanto, se a posse do terceiro for recente, o demandante, ao buscar ação possessória para proteger seu direito, pode solicitar a concessão da medida liminar de acordo com o artigo 562 da Lei Processual como parte de sua defesa.

No entanto, após decorrido o período de um ano e um dia (posse antiga), embora a natureza possessória da ação permaneça, não será mais viável obter a medida liminar conforme o artigo 562 mencionado. Nesse cenário, o demandante terá a alternativa de recorrer à tutela provisória prevista nos artigos 294 a 304 e 311 (I, II e IV) do CPC/2015.

Em relação aos efeitos, a posse pode ser classificada como "ad interdicta", o que representa a regra geral. Essa é a posse que pode ser protegida por ações

possessórias diretas ou interditos possessórios. Para ilustrar, tanto o locador quanto o locatário podem buscar a defesa da posse contra qualquer interferência ou esbulho cometido por terceiros por meio dessas ações.

Por outro lado, existe a posse "ad usucapionem", que é uma exceção à regra. Trata-se de uma posse que perdura por um período de tempo determinado pela lei e, se cumprir os requisitos legais, pode resultar na aquisição da propriedade por usucapião. Em outras palavras, é uma posse mantida com a intenção de adquirir a propriedade por meio desse mecanismo. Para se qualificar como posse "ad usucapionem," é necessário que ela seja tranquila, pacífica, contínua por um período de tempo estabelecido na legislação, sem interrupções, e que o possuidor tenha a intenção de agir como o legítimo proprietário (*animus domini*). Além disso, geralmente, é necessário cumprir os requisitos do "justo título" e da "boa-fé."

### 3. PROPRIEDADE

Segundo a jurista brasileira DINIZ (2014, p. 129), o direito de propriedade pode ser entendido como “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”

A propriedade é um conceito que abrange tanto aspectos jurídicos quanto sociais, e todos esses elementos estão incorporados ao Direito.

Até os dias atuais, os juristas enfrentam o desafio de definir o direito de propriedade. Esse desafio reside na complexidade de resumir, em uma única definição, os diversos poderes que um proprietário detém, levando em consideração as particularidades do direito vigente em cada país.

Dando sentido amplo ao conceito, AZEVEDO (2019) afirma que “a propriedade é, assim, o estado da coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição. (...). O direito de propriedade é a sujeição do bem à vontade do proprietário, seu titular”.

O conceito clássico de propriedade tem suas raízes no final do século XVIII, sendo formalizado por meio da promulgação do Código Civil Napoleônico.

O Código Francês dispunha da ideia de propriedade como o direito de gozar e dispor as coisas da forma mais absoluta, desde que não seja utilizada de forma proibida por lei ou regulamento.

A Constituição Federal de 1988 também inovou ao tratar do conceito de propriedade tanto no âmbito dos direitos fundamentais em seu art. 5º:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

[...]

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento; (BRASIL, 1988)

Quanto na ordem econômica e financeira, por meio do artigo 170, reconhecendo que a livre iniciativa e a valorização do trabalho humano, primórdios da justiça social do Brasil devem atender ao princípio da propriedade privada conforme disposto no inciso II:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...] II – propriedade privada; (BRASIL, 1988)

Sob influência do Código Napoleônico, MIRANDA (2012, p.70) aduz que o conceito de propriedade pode ser visualizado em sentido amplíssimo, amplo, coincidente ou estritíssimo:

Em sentido amplíssimo, propriedade é o domínio ou qualquer direito patrimonial. Tal conceito desborda o direito das coisas. O crédito é propriedade. Em sentido amplo, representa um direito irradiado em virtude de ter incidido regra de direito das coisas. Em sentido quase coincidente, é todo direito sobre as coisas corpóreas e a propriedade literária, científica, artística e industrial. Em sentido estritíssimo, é só domínio.

A partir de todas essas construções, pode-se definir a propriedade como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional. (TARTUCE, 2015, p. 702)

Para FERNANDES (2016, p.29), o conceito de propriedade deve ser compreendido sob o ponto de vista de dois aspectos: um mais interno – de conteúdo econômico – representada pelo poder do titular sobre a coisa, e outro mais externo, de formato jurídico, que é o poder do proprietário em relação aos sujeitos passivos da relação jurídica de direito real. O aspecto interno identifica a propriedade com o poder uso, gozo e disposição da coisa. Já o aspecto externo representa a possibilidade de reivindicar a coisa e exclusão de terceiros

GOMES (2012, p.103) leciona que o conceito de propriedade, para uma melhor compreensão, deve ser analisado sob a ótica de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo.

Sinteticamente, é de se defini-lo, com Windscheid, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possui. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.

Sob o primeiro critério, a propriedade envolve o poder de uma pessoa sobre uma coisa, abrangendo todas as suas interações. No segundo critério, está relacionada ao direito de usar, desfrutar e dispor de um bem, bem como de recuperá-lo em caso de perda injusta para outra pessoa. Por fim, de acordo com o último critério, a propriedade é vista como um direito complexo, absoluto e exclusivo que submete uma coisa à vontade de uma pessoa, dentro das limitações legais estabelecidas.

Esses atributos podem ser unidos em uma única pessoa, resultando na propriedade plena, também conhecida como propriedade simples, ou propriedade sem qualificações: "plena in re potestas." No entanto, é possível o desmembramento, transferindo um ou mais desses poderes a terceiros, como na criação de usufruto, uso ou habitação, o que resulta na situação em que o uso ou o desfrute da coisa se torna parte do patrimônio de outra pessoa (domínio útil).

Outra possibilidade é a restrição do poder de dispor da coisa, como ocorre, por exemplo, na inalienabilidade por força de lei ou por vontade das partes. Nessas circunstâncias, diz-se que a propriedade é menos plena ou limitada.

Subordinando, o parágrafo segundo do artigo 1.228 do Código de 2002, a propriedade à teoria do abuso do direito, veda o exercício da propriedade dirigido no propósito de ser nocivo a terceiro.

Art. 1.228. [...] § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem (BRASIL, 2002)

Com embasamento nos ensinamentos de COELHO (2012) tem-se que, de fato, o detentor do direito de propriedade tem a autoridade para modificar, no todo ou em parte, o objeto de sua propriedade, desde que tais modificações não representem um comportamento antissocial. Isso inclui a capacidade de realizar reformas, fusões ou alterações em sua substância física (conhecida como disposição material). Além disso, o proprietário também tem o poder de abandonar, vender ou usar o bem como

garantia para outros fins (conhecido como disposição jurídica). Dessa forma, o proprietário é o único indivíduo com o controle absoluto sobre o destino daquele bem.

### 3.1 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

O artigo 1.227 do Código Civil de 2002 estabelece que a propriedade imóvel só é adquirida por meio do registro no Cartório de Registro de Imóveis, salvo ocorra uma das quatro formas de aquisição específicas: Acessão, Usucapião, Sucessão Hereditária e Registro de Título.

Essas formas de aquisição da propriedade imóvel podem ser classificadas em aquisição originária ou aquisição derivada.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (BRASIL, 2002)

Segundo GONÇALVES (2022), os modos de adquirir a propriedade classificam-se segundo critérios diversos.

Quanto à procedência ou causa da aquisição, esta pode ser originária e derivada. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.

Ainda em continuidade com essas diretrizes, a aquisição é considerada derivada quando decorre de uma relação contratual entre o antigo proprietário e o novo adquirente. Nesse contexto, ocorre a transmissão do domínio devido à expressa manifestação de vontade das partes, como é o caso do registro de um título de transferência de propriedade e da entrega efetiva do bem (tradição).

Portanto, a distinção entre a aquisição originária e a aquisição derivada reside no fato de que, na aquisição originária, não ocorre a transferência da propriedade de um sujeito para outro, ao passo que na aquisição derivada, ocorre necessariamente a transferência da propriedade entre sujeitos por meio da expressa vontade das partes envolvidas.

### **3.1.1 AQUISIÇÕES ORIGINÁRIAS**

A aquisição originária ocorre por meio de um fato jurídico que possibilita a aquisição da propriedade sem a imposição de encargos ou acordos específicos. O foco está na análise dos requisitos legais necessários para obter a propriedade sem depender da vontade das partes envolvidas, ou seja, sem a necessidade de acordos privados.

Para TARTUCE (2015, p. 719), “como ocorre na posse e também nos demais direitos, a propriedade admite formas de aquisição originárias e derivadas. Nas formas originárias, há um contato direto da pessoa com a coisa, sem qualquer intermediação pessoal. Nas formas derivadas, há intermediação subjetiva.”

Na prática, a distinção entre as formas de aquisição originárias e derivadas é significativa. Isso se deve ao fato de que nas aquisições originárias, a pessoa que adquire a propriedade o faz sem herdar as características anteriores da propriedade, ou seja, a propriedade começa do zero. Isso é evidente em casos como a usucapião, em que o novo proprietário não mantém as características da propriedade anterior. Por outro lado, nas aquisições derivadas, há uma continuidade em relação à propriedade anterior, como ocorre na compra e venda, em que o novo proprietário assume a propriedade com suas características e encargos.

Na aquisição originária, tendo em vista que se baseia em um fato jurídico, não há obrigações relacionadas ao pagamento de impostos ou à exigência de retificação de área. Quaisquer ônus ou encargos registrados na matrícula original não serão transferidos para a nova matrícula que é criada em decorrência dessa aquisição.

### **3.1.2 AQUISIÇÕES DERIVADAS**

A aquisição derivada se configura quando a transferência da propriedade de um sujeito para outro ocorre por meio de negociação entre as partes, sendo necessárias, conforme a legislação, determinadas formalidades e solenidades para a concretização desse processo.

Na aquisição derivada, o Registrador realiza uma análise mais abrangente, considerando tanto os aspectos formais quanto os materiais. Nesse contexto, o Registrador pode requerer o pagamento de impostos, avaliar o conteúdo do registro para qualificação das partes envolvidas e determinar com precisão a extensão da propriedade, entre outros aspectos relevantes.

A aquisição é derivada quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição. (GONÇALVES, 2022).

Ainda para o jurista:

O direito hereditário é, também, modo de aquisição da propriedade imóvel porque, “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários” (CC, art. 1.784). O inventário será feito em função do princípio da continuidade do registro de imóveis, para que o herdeiro ali figure como titular do direito de propriedade. Todavia a aquisição desse direito dá-se simplesmente em razão do falecimento do de cujus, quando então se considera aberta a sucessão (princípio da saisine, segundo o qual o próprio morto transmite ao sucessor o domínio e a posse da herança: *le mort saisit le vif*) (GONÇALVES, 2022)

Em situações não previstas em lei, a propriedade somente será adquirida por meio do registro público de título. Portanto, a aquisição da propriedade por meio do registro de título no Registro de Imóveis é a norma geral no Brasil.

O Código Civil assim prevê em seu artigo 1227, “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.” (BRASIL, 2002)

As exceções à essa regra são: a usucapião, a acessão e a sucessão hereditária.

### **3.2 ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE (GRUD)**

Institui o Código Civil, em seu art. 1.228, que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” (BRASIL, 2002)

O Código Civil atribui à propriedade quatro atributos fundamentais, o direito de gozar (fruir), reaver (recuperar a coisa daquele que a possui injustamente), usar e dispor.

Portanto, é importante destacar que, quando alguém detém os quatro atributos mencionados, possui a propriedade plena. Caso possua apenas um atributo, de acordo com o artigo 1.196 do mesmo código, será considerado possuidor.

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. (BRASIL, 2002)

Isso significa que toda pessoa que detém a propriedade de um bem é, por consequência, seu possuidor, mas o inverso não é necessariamente verdadeiro. Portanto, nem todo possuidor é, necessariamente, um proprietário.

A propriedade, em seu sentido jurídico, é o direito que exclui a possibilidade de terceiros exercerem controle sobre uma coisa corpórea, em todas as suas dimensões, incluindo sua substância, características e acessórios, dentro dos limites estabelecidos pelo interesse público e social. Isso significa que, mesmo quando uma coisa está fisicamente sob a posse de outra pessoa injustamente, o direito de propriedade continua a conferir ao proprietário o controle sobre ela.

Os atributos de uso, gozo e disposição indicam os aspectos positivos do direito de propriedade. Além disso, a expressão "*reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha*", mencionada no final do artigo, se refere ao direito de sequela, que possibilita ao proprietário buscar a recuperação de sua propriedade por meio de uma ação reivindicatória, garantindo que o proprietário possa retomar sua posse, caso esta tenha sido injustamente transferida para outra pessoa.

Nota-se que, no art. 1.228, § 1º, há um importante destacamento da função social da propriedade, onde "O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas." (BRASIL, 2002)

Para TARTUCE (2015, p. 818), "o direito real de uso pode ser constituído de forma gratuita ou onerosa, havendo a cessão apenas do atributo de utilizar a coisa, seja ela

móvel ou imóvel”, sendo que recaindo sobre imóvel, o direito real de uso deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis (art. 167, I, n. 7, da Lei 6.015/1973).

A questão da registrabilidade do direito real de uso sobre imóvel, de acordo com o art. 167, I, n. 7, da Lei 6.015/1973, é um ponto a ser considerado, embora seja raro encontrar registros desse tipo na prática.

No entanto, é importante destacar que o usuário, conforme o art. 1.412 do Código Civil, tem o direito de utilizar a coisa e obter seus frutos de acordo com suas necessidades e as de sua família. Portanto, a fruição está condicionada a atender às necessidades básicas da família, em consonância com o conceito de patrimônio mínimo. Esse conceito leva em consideração as necessidades pessoais do usuário de acordo com sua condição social e local de residência.

O artigo também define os componentes da família do usuário, incluindo o cônjuge, os filhos solteiros e as pessoas a seu serviço doméstico. É importante notar que essa definição se tornou obsoleta devido à evolução do conceito de família, que hoje abrange uma gama mais ampla de relacionamentos, incluindo companheiros ou conviventes, conforme estabelecido na Constituição Federal de 1988, art. 226, § 3.º.

Por fim, o art. 1.413 do Código Civil estabelece que, de forma concisa, as regras do usufruto se aplicam, por analogia, ao direito de uso, desde que não sejam incompatíveis com ele. Isso contribui para a compreensão e aplicação adequada desse instituto, embora sua ocorrência seja relativamente escassa e sua regulamentação seja breve.

O direito de gozar ou fruir (*ius fruendi*) corresponde à capacidade de colher os frutos e usufruir dos produtos de uma coisa. Isso inclui o direito de desfrutar da coisa e explorá-la economicamente, gerando vantagens econômicas, como frutos industriais e civis, produtos, rendimentos financeiros e outras utilidades que a coisa possa produzir.

A distinção entre frutos e produtos é fundamental para compreender essa faculdade. Frutos são bens acessórios que se desprendem do bem principal sem reduzir sua quantidade, enquanto produtos são bens acessórios que, ao se desprenderem do bem principal, causam a diminuição da quantidade desse bem. Essa diferenciação é essencial para a correta aplicação do direito de uso e fruição dos bens.

Essa faculdade é respaldada pelos artigos 92 e 1.232 do Código Civil de 2002, que reforçam esse atributo da propriedade:

Art. 92. Principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal (BRASIL, 2002).

Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem (BRASIL, 2002).

Essa capacidade de gozar ou fruir (*ius fruendi*) da coisa decorre do reconhecimento da dependência existencial entre o bem principal e seus acessórios, e também é estabelecida pela regra que determina que o proprietário do bem principal será também o proprietário de seus acessórios. Essa relação se evidencia no contexto do uso, habitação, usufruto, locação e, inclusive, na posse, como previsto no artigo 1.214 do Código Civil:

Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos (BRASIL, 2002).

Por sua vez, segundo PEREIRA (2019), o poder de dispor (*ius abutendi*) consiste “[...] na mais viva expressão dominial, pela maior largueza que espelha e importa no poder de decisão quanto ao destino a ser dado à coisa.”

O direito de disposição abrange o poder de transferir a coisa, gravá-la com ônus e aliená-la de diversas maneiras. Isso implica que o detentor desse direito pode realizar ações como vender, hipotecar, consumir (se for um bem consumível) e dividir a propriedade. No entanto, esse direito de disposição está sujeito a considerações importantes, como a função social da propriedade e os limites estabelecidos pela legislação.

Além disso, o direito de disposição pode ser exercido tanto em vida (*inter vivos*) quanto por meio de disposições de última vontade após a morte (*mortis causa*), como em um testamento. Essa flexibilidade torna o direito de disposição uma parte crucial do direito de propriedade, permitindo que os proprietários tomem decisões sobre como utilizar e transferir seus bens.

O direito de reaver a propriedade é o poder que o proprietário tem de recuperar seu bem da posse ou detenção injusta de terceiros. Isso é normalmente exercido por meio de uma ação legal chamada "ação reivindicatória". Essa ação é baseada no princípio do "direito de seqüela", que permite ao proprietário buscar a recuperação de sua propriedade. Em outras palavras, quando alguém injustamente detém ou possui a

coisa sem ter um direito legítimo sobre ela, o proprietário pode usar a ação reivindicatória para recuperá-la.

Essa ação é apropriada quando o proprietário não está em posse da coisa, mas deseja reaver sua propriedade da posse injusta de outra pessoa. Portanto, a ação reivindicatória visa recuperar o bem do detentor que o mantém de maneira injusta e sem justificativa legal. É uma ferramenta legal importante para proteger os direitos de propriedade e garantir que os proprietários possam recuperar seus bens quando estes são detidos indevidamente por terceiros.

## 4 MULTIPROPRIEDADE

### 4.1 CONCEITO

A multipropriedade, também conhecida como time-sharing, é um modelo de aquisição de propriedade que permite a várias pessoas compartilharem a posse e os direitos sobre um determinado bem imóvel. Cada uma dessas partes, chamadas de multiproprietários, tem o direito de uso exclusivo do imóvel durante um período específico ao longo do ano. Em essência, a multipropriedade divide o tempo de uso de um imóvel entre vários proprietários, permitindo que cada um desfrute do espaço em momentos pré-acordados.

O instituto da multipropriedade imobiliária foi introduzido no Brasil com o objetivo de fomentar a utilização de bens imóveis, especialmente em áreas turísticas, bem como promover o crescimento do setor imobiliário.

Este instituto oferece a oportunidade de adquirir uma fração da propriedade de um imóvel, reconhecendo que muitas pessoas não têm meios de adquirir e manter um imóvel completo, especialmente quando esse imóvel é usado apenas algumas vezes ao longo do ano, o que pode ser financeiramente oneroso.

A ideia de compartilhamento de propriedades, como a multipropriedade, tem raízes históricas em várias culturas ao redor do mundo. O conceito de "time-sharing" ou multipropriedade, como denominado atualmente, ganhou destaque nas últimas décadas.

No início do século XX, os primeiros modelos de compartilhamento de férias começaram a surgir em alguns resorts dos Estados Unidos e Europa, mas o termo "multipropriedade" só foi popularizado mais tarde.

O termo "time-sharing" ou "multipropriedade" tornou-se mais comum e ganhou destaque na indústria de férias e imóveis. Empreendimentos e resorts voltados para esse modelo de negócios começaram a surgir.

A regulamentação da multipropriedade e sua aceitação como um modelo de negócios foram eventos importantes nas últimas décadas. No Brasil, por exemplo, a Lei da Multipropriedade (Lei 13.777/2018) regulamentou essa modalidade de

aquisição de propriedade em 2018, trazendo mais segurança e transparência para os multiproprietários e empreendedores.

A multipropriedade tornou-se uma alternativa atraente para pessoas que desejam possuir imóveis em locais turísticos sem o ônus de manutenção durante todo o ano. Ela oferece uma forma mais acessível e flexível de acesso a propriedades de lazer, além de criar oportunidades de investimento e desenvolvimento do mercado imobiliário e turístico.

A Lei 13.777/2018 acrescentou a multipropriedade ao Código Civil brasileiro, proporcionando maior segurança jurídica e regulamentando suas modalidades e registro.

## **4.2 NATUREZA JURÍDICA**

A natureza jurídica da multipropriedade é objeto de análise e discussão nos sistemas jurídicos de vários países, pois envolve aspectos de propriedade, uso, posse e, em alguns casos, relações contratuais. No contexto do direito brasileiro, a multipropriedade é reconhecida como uma modalidade de propriedade imobiliária, mas é importante compreender como essa propriedade é desmembrada e como ela difere de outras formas de propriedade.

A natureza jurídica da multipropriedade pode ser definida como, em essência, um direito real, o que significa que os multiproprietários têm uma participação real na propriedade do imóvel durante seus respectivos períodos. Isso confere a eles a capacidade de usar, gozar, dispor, reivindicar e até mesmo penhorar suas frações de tempo em um imóvel específico.

Inclui-se o direito de uso e fruição de um imóvel durante um período definido. Portanto, a multipropriedade pode ser considerada como uma subdivisão do direito de propriedade, limitada pelo tempo e compartilhada com outros multiproprietários.

Além dos direitos reais, a multipropriedade envolve relações contratuais entre os multiproprietários e a empresa ou entidade que administra o empreendimento multiproprietário. Os contratos geralmente estabelecem diretrizes para o uso do imóvel, manutenção, taxas e outros aspectos.

Uma característica importante da multipropriedade é a possibilidade de trocar períodos de uso com outros multiproprietários em locais diferentes. Isso cria um aspecto contratual que permite a flexibilidade nas experiências de férias.

Como o próprio nome sugere, a multipropriedade envolve múltiplos proprietários compartilhando a mesma propriedade em momentos distintos. Cada um detém um título de propriedade durante o seu período alocado.

A Lei da Multipropriedade no Brasil (Lei 13.777/2018) regulamentou essa modalidade, definindo-a como uma forma de direito real e estabelecendo regras específicas para a sua operação e registro. Ela permite que os multiproprietários desfrutem de vantagens de propriedade sem a necessidade de manter um imóvel durante todo o ano.

Em resumo, a natureza jurídica da multipropriedade combina elementos de direito real, direitos contratuais e flexibilidade para a compartilhar a propriedade de um imóvel entre diversos proprietários ao longo do tempo.

### **4.3 CONTEXTUALIZAÇÃO**

A contextualização da multipropriedade envolve compreender sua evolução histórica e seu lugar no contexto do mercado imobiliário.

A ideia de compartilhar a propriedade de um imóvel ao longo do tempo tem raízes na Europa e nas Américas, especialmente nos resorts e empreendimentos de férias. No entanto, a multipropriedade como conhecida atualmente foi formalizada com o desenvolvimento de leis e regulamentações específicas.

Durante as décadas de 1960-1970, a multipropriedade teve suas origens em resorts de férias na Europa e nos Estados Unidos. As pessoas adquiriam "semanas" de propriedade em um resort, o que lhes dava direito a usar o imóvel durante um período específico todos os anos.

Em torno de 1980, a ideia de "time-share", ou "tempo compartilhado," ganhou popularidade. Era uma forma de permitir que os compradores compartilhassem o uso de uma propriedade de férias.

Nos EUA, em 1983, foi aprovada a "Uniform Land Sales Practices Act", que trouxe regulamentações para a indústria de "time-sharing". No Brasil, a multipropriedade foi regulamentada em 2018 pela Lei 13.777, que define as regras para essa modalidade de propriedade.

Atualmente, a multipropriedade é uma forma popular de aquisição de propriedades de férias em todo o mundo, especialmente em locais turísticos. Além disso, a multipropriedade está ganhando aceitação em outros setores, como o mercado imobiliário residencial.

A concepção de compartilhar a propriedade com o objetivo de torná-la acessível a um número maior de pessoas está em consonância com a crescente tendência da economia compartilhada, que tem ganhado destaque e popularidade. A multipropriedade, como parte desse cenário, oferece aos potenciais compradores uma flexibilidade notável ao possibilitar o uso de uma propriedade durante um período específico, sem a necessidade de arcar com os custos e responsabilidades associados à manutenção integral ao longo do ano.

Além de sua faceta como uma forma flexível de uso, a multipropriedade pode ser considerada um investimento imobiliário atrativo. Isso se deve ao potencial de geração de receita por meio de aluguel ou da troca de períodos, permitindo que os proprietários utilizem a propriedade quando desejarem e, ao mesmo tempo, a rentabilizem em períodos em que não estejam usufruindo.

A regulamentação que tem sido implementada em vários países, incluindo o Brasil, desempenha um papel fundamental na promoção de maior segurança e transparência para os compradores de multipropriedade. As leis e normas estabelecidas nesses locais estipulam direitos e responsabilidades claros para todas as partes envolvidas, criando um ambiente mais confiável para os investidores.

Um dos aspectos mais atraentes da multipropriedade é a diversidade de opções que ela oferece. Desde resorts de luxo situados em destinos paradisíacos até residências urbanas em áreas metropolitanas movimentadas, a multipropriedade abrange uma ampla gama de necessidades e preferências. Isso torna o conceito acessível a uma variedade de públicos e propicia experiências sob medida para diferentes estilos de vida e aspirações.

A multipropriedade representa uma alternativa interessante para quem deseja adquirir uma propriedade para fins de lazer, investimento ou moradia, com uma abordagem mais flexível e acessível. Ela se encaixa bem no contexto atual de mobilidade e economia compartilhada, tornando a propriedade de imóveis mais acessível e versátil para um público diversificado.

#### **4.4 FUNÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA**

A função social e econômica da multipropriedade são aspectos fundamentais a serem considerados, pois não apenas refletem seu impacto na sociedade, mas também sua relevância no contexto econômico.

Como função social da multipropriedade destacam-se como aspectos principais o acesso à propriedade, a promoção do turismo, a utilização eficiente de recursos imobiliários e a redução de desigualdades.

Este instituto da multipropriedade desempenha um papel socialmente relevante ao permitir que um maior número de pessoas acesse a propriedade de imóveis, o que pode incluir residências, resorts, hotéis e outros tipos de acomodações. Isso promove a realização de sonhos de propriedade, especialmente em locais de alto valor ou destinos de férias, onde a propriedade integral pode ser inacessível para muitas pessoas.

Em destinos turísticos, a multipropriedade pode impulsionar o setor de turismo, gerando empregos, atraindo visitantes e apoiando a economia local. Isso pode ser fundamental para comunidades que dependem do turismo como uma importante fonte de receita.

Esse referido instituto permite a utilização eficiente de recursos imobiliários. Em vez de imóveis permanecerem subutilizados por longos períodos, várias famílias podem compartilhar o uso da mesma propriedade, o que é benéfico tanto do ponto de vista econômico quanto ambiental.

Ao tornar a propriedade acessível a um grupo mais diversificado de pessoas, a multipropriedade contribui para reduzir as desigualdades na propriedade de imóveis.

Isso ajuda a atender a uma função social importante de proporcionar habitação e acesso a bens e serviços a um público mais amplo.

Como função econômica da multipropriedade destacam-se como aspectos principais o estímulo ao mercado imobiliário, a geração de receita, a diversificação de investimentos, a atração de investidores e o incentivo ao empreendedorismo.

A multipropriedade estimula o mercado imobiliário, resultando em um aumento na construção de empreendimentos imobiliários, incluindo resorts, condomínios e complexos residenciais. Isso gera investimento, criação de empregos e crescimento econômico.

Proprietários de multipropriedade podem alugar suas frações temporárias quando não as estão usando, gerando uma fonte de renda. Isso também cria oportunidades para empresas de gestão imobiliária e serviços relacionados.

Oferecendo, dessa forma, uma opção para diversificação de investimentos. Pessoas que investem em multipropriedade podem obter retornos financeiros ao alugar ou vender suas frações temporárias.

A indústria da multipropriedade é atraente para investidores e desenvolvedores, uma vez que oferece um modelo de negócios que combina propriedade imobiliária com a prestação de serviços.

A expansão da indústria de multipropriedade cria oportunidades para o empreendedorismo, desde a gestão de propriedades até serviços de intercâmbio e venda de frações temporárias.

Portanto, a multipropriedade desempenha uma função social significativa ao tornar a propriedade de imóveis mais acessível e apoiar o desenvolvimento do turismo e da economia local. Ao mesmo tempo, ela desempenha um papel relevante no contexto econômico, impulsionando o mercado imobiliário, gerando receita e estimulando o empreendedorismo. Essa combinação de impactos sociais e econômicos torna a multipropriedade uma opção importante no mercado imobiliário contemporâneo.

## 4.5 REGULAMENTAÇÃO NO BRASIL

A multipropriedade envolve vários proprietários compartilhando a aquisição de um único bem. Cada proprietário tem plenos poderes de propriedade, incluindo o direito de usufruir, reivindicar, usar e dispor do bem durante um período específico. A propriedade é dividida em frações de tempo regulamentadas.

Esse conceito se encaixa no cenário socioeconômico, e sua aplicabilidade é devidamente regulamentada pela Lei 13.777/2018. A multipropriedade é uma nova opção no mercado imobiliário e é frequentemente utilizada em empreendimentos hoteleiros e turísticos.

Os multiproprietários podem adquirir frações da propriedade de acordo com seu investimento, permitindo que cada um desfrute do imóvel por um período específico.

É um sistema de compartilhamento de propriedade, onde os multiproprietários podem usufruir da mesma propriedade de forma alternada e personalizada.

O ordenamento jurídico brasileiro, especialmente o Código Civil, reconhece e regulamenta a multipropriedade. Essa legislação estabelece direitos e deveres claros para os multiproprietários, incluindo o direito de uso exclusivo durante o período acordado.

Tomando como base o Código Civil (Lei 10.406/2002), tem-se que a multipropriedade é regulamentada pelo artigo 1.358-B e seguintes, que estabelecem as diretrizes para essa modalidade de propriedade compartilhada. Esses artigos detalham a definição da multipropriedade, os direitos dos multiproprietários e as obrigações contratuais.

A Lei da Multipropriedade, promulgada em 2018, regulamentou esse conceito no Brasil, trazendo mudanças ao Código Civil e ao Direito Imobiliário, bem como aos registros de imóveis realizados em cartórios. Isso possibilita que vários investidores compartilhem a aquisição de um bem imóvel, dividindo-o proporcionalmente entre si.

Esta Legislação vigente expressa, em seu art. 1.358-C, que 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. ”*

Extrai-se ainda que, conforme seu parágrafo único, a “multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. ” (BRASIL, 2018)

## 5 MULTIPROPRIEDADE E O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A Lei da Multipropriedade, oficialmente identificada como Lei 13.777/2018, marcou um avanço substancial na regulamentação do mercado imobiliário no Brasil, ao introduzir o conceito de multipropriedade no Código Civil Brasileiro. Com isso, um arcabouço jurídico claro foi estabelecido para essa modalidade inovadora de propriedade compartilhada.

A multipropriedade, embora relativamente recente no contexto nacional, tem vindo a conquistar destaque progressivo no mercado imobiliário ao longo dos últimos anos. Essa modalidade de propriedade, que envolve o compartilhamento de um imóvel por diversos proprietários, suscita questões jurídicas de relevo dentro do ordenamento brasileiro.

Segundo a definição legal, a multipropriedade se refere ao compartilhamento de uma unidade imobiliária por diferentes proprietários, cada um com um direito exclusivo de uso durante um período específico do ano, conceituado como "fração temporal." Esta característica é central no entendimento da multipropriedade.

A legislação estabelece a obrigatoriedade de registro das multipropriedades nos Cartórios de Registro de Imóveis. Esse registro atua como um alicerce de transparência e segurança jurídica, permitindo o acesso de terceiros às informações relacionadas às frações temporais e às propriedades compartilhadas.

Adicionalmente, a Lei da Multipropriedade concede direitos nítidos aos multiproprietários. Estes têm o direito ao uso exclusivo da unidade durante o período determinado no contrato, bem como a liberdade de vender, transferir ou legar suas frações temporais a terceiros, estabelecendo um enquadramento legal sólido para essa modalidade de propriedade compartilhada.

Os multiproprietários são tem o dever de cumprir suas obrigações contratuais, incluindo o pagamento de taxas de uso e manutenção. Essas taxas são fundamentais para garantir a conservação adequada das unidades compartilhadas e a manutenção das áreas comuns.

Os empreendimentos multipropriedade podem ser administrados por associações de multiproprietários ou por empresas especializadas. Essas entidades são

responsáveis por manter as áreas comuns e pelos custos operacionais. A lei estabelece diretrizes para a administração dessas entidades.

A legislação contempla medidas de proteção ao consumidor no processo de aquisição de multipropriedades. Isso abrange o direito de rescisão do contrato dentro de um período de sete dias após a assinatura, reforçando a importância da transparência e precisão das informações fornecidas aos compradores.

Além disso, a lei estabelece uma proibição categórica de qualquer forma de discriminação ou restrição de acesso à multipropriedade. Ela deve ser acessível a um amplo público, promovendo a igualdade de oportunidades.

No que concerne às frações temporais da multipropriedade, estas podem ser objeto de penhora para a satisfação de dívidas pessoais dos proprietários, embora existam situações que gozam de impenhorabilidade legal, como a proteção da moradia familiar.

A regulamentação ainda determina que as taxas de uso e manutenção das propriedades compartilhadas devem ser proporcionais às despesas reais e justas, evitando, assim, a imposição de cobranças excessivas aos multiproprietários. Esse equilíbrio contribui para a preservação dos interesses dos envolvidos nesse modelo de propriedade compartilhada.

Os multiproprietários podem participar de programas de intercâmbio com empreendimentos semelhantes no Brasil e no exterior. Isso amplia suas opções de uso e permite que desfrutem de diferentes destinos.

A legislação estabelece procedimentos para a resolução de conflitos entre multiproprietários e administradores. A arbitragem é uma opção disponível para uma solução mais rápida e eficaz.

Os regimes de pool (compartilhamento de rendimentos) e intercâmbio (troca de frações temporais) são regulamentados, permitindo que os multiproprietários aproveitem ao máximo suas unidades e tenham maior flexibilidade.

A Lei da Multipropriedade oferece clareza e segurança legal para o setor de propriedades compartilhadas no Brasil. Abordando as complexidades desse modelo, equilibrando os direitos e deveres dos multiproprietários e estabelecendo as bases para o crescimento desse mercado no país. É um avanço significativo na

regulamentação da multipropriedade no Brasil e um exemplo de como a legislação pode criar um ambiente favorável ao desenvolvimento desse setor imobiliário.

Com sua integração no sistema legal brasileiro, esse modelo de negócio está em ascensão e o aperfeiçoamento de seu crescimento tende a ser cada vez maior nos próximos anos. A Lei da Multipropriedade foi sancionada em dezembro de 2018, com efeito a partir de janeiro de 2019, e estabeleceu as diretrizes abrangentes desse novo modelo de negócio.

A legislação delinea os direitos e responsabilidades dos multiproprietários, bem como das empresas imobiliárias envolvidas na comercialização de propriedades nesse formato. Isso oferece uma base legal sólida e proporciona maior segurança aos investidores, estimulando o mercado imobiliário brasileiro.

Os artigos 1358-I e 1358-J da lei descrevem esses direitos e deveres dos multiproprietários como:

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; (...)

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - 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; (...) (BRASIL, 2018)

Nesse sentido, segundo OLIVEIRA (2018):

(...) A multipropriedade consiste em um condomínio compostos por unidades periódicas vinculadas a um mesmo bem, trata-se de um parcelamento temporal do imóvel, fragmentando-o em várias unidades autônomas vinculadas a um período certo de tempo do ano.(...) Um apartamento é, por ficção jurídica, pulverizado em várias porções temporais autônomas, que são as unidades periódicas.

Para ele, portanto:

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)

Esse instituto está sujeito, de maneira subsidiária, à legislação que regula condomínios edilícios, como os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil e a Lei 4.591/64 (Lei do Condomínio). O Código de Defesa do Consumidor será aplicado apenas se existir uma relação de consumo entre os multiproprietários e o administrador do condomínio multiproprietário, a empresa operadora do regime de pool (artigo 1.358-S, II, CC) ou a empresa operadora do regime de intercâmbio (artigo 1.358-P, VI, CC). Portanto, se a multipropriedade se estabelecer em um contexto de intimidade ou familiaridade, não haverá uma relação de consumo e, conseqüentemente, o Código de Defesa do Consumidor não será aplicado.

Assim como as unidades autônomas de condomínio, as unidades fracionadas podem ser penhoradas individualmente para pagar dívidas pessoais do seu titular, exceto nos casos de impenhorabilidade legal, tais como:

Por exemplo, se a unidade periódica for utilizada para a moradia da família, ela seria impenhorável à luz da Lei nº 8.009/90. Será, porém, raríssima uma hipótese assim na prática, pois a multipropriedade não costuma ser usada para tal finalidade. Pode-se cogitar uma hipótese de uma família que seja titular de uma unidade periódica de janeiro a novembro de cada ano e habite no imóvel durante esse período, migrando para a casa de um algum familiar no mês de dezembro. Nesse caso, a unidade periódica poderia ser considerada um bem de família na forma da Lei nº 8.009/90 e, assim, seria impenhorável. (OLIVEIRA, 2019, p. 21)

De acordo com o artigo 1.358-D do Código Civil, a penhora nessa situação ocorrerá apenas sobre o direito real de propriedade das unidades fracionadas e seus respectivos quinhões. Os objetos que compõem o imóvel não podem ser penhorados, uma vez que, além dessa fração, estão vinculadas às demais frações do direito real de propriedade de modo indivisível.

O instituto da multipropriedade se caracteriza pela existência de várias unidades fracionadas vinculadas a um imóvel de referência, e não necessariamente pela existência de múltiplos proprietários. Portanto, mesmo que um único proprietário seja o titular de todas as frações desse imóvel, a multipropriedade ainda existe, conforme estabelece o parágrafo único do artigo 1.358-C do Código Civil.

É o que ocorre analogamente com o condomínio edilício, cujas unidades autônomas podem pertencer ao mesmo proprietário sem que isso implique extinção do condomínio.

Seguindo a mesma linha de raciocínio, para OLIVEIRA (p. 24, 2019) ainda se é vedado o que se chama de “desdobro temporal”, “Ex.: quem tem uma unidade periódica no mês de janeiro não pode extinguir a própria unidade periódica para, em seu lugar, criar outras duas, a primeira vinculada aos dias 1º ao 14 de janeiro e a segunda atrelada aos dias 15 a 31 de janeiro.”

Portanto, conforme art. 1.358-E, da Lei 13.777/18 cada fração de tempo estabelecida para cada unidade é indivisível, ou seja, a fração temporária de cada unidade é indivisível, de modo que não pode o multiproprietário fazer um desdobramento de sua unidade, com o objetivo de dissolvê-la em outras unidades fracionariamente menores.

## **5.1 LEIS E REGULAMENTAÇÕES QUE AFETAM A MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL**

A multipropriedade no Brasil é regulamentada principalmente pela Lei 13.777/2018, que introduziu o conceito e as bases legais para essa modalidade de propriedade compartilhada no Código Civil Brasileiro.

Esta lei é a pedra angular da regulamentação da multipropriedade no Brasil. Ela define a multipropriedade como o compartilhamento de uma unidade imobiliária por diferentes proprietários, cada um com um direito exclusivo de uso durante um período específico do ano, denominado "fração temporal." A lei estabelece direitos e deveres dos multiproprietários, bem como a necessidade de registro das multipropriedades em Cartório de Registro de Imóveis. Além disso, a legislação inclui medidas de proteção ao consumidor, como o direito de rescisão do contrato em até sete dias após a assinatura, a proibição de discriminação ou restrição de acesso e a regulamentação das taxas de uso e manutenção.

Além da Lei da Multipropriedade, o Código Civil Brasileiro contém disposições que se aplicam à multipropriedade. Por exemplo, o Código Civil trata da natureza jurídica da propriedade e dos direitos e deveres dos proprietários, que se estendem aos multiproprietários.

O Código Civil estabelece as bases para a natureza jurídica da multipropriedade. Ele reconhece a existência de vários proprietários de uma mesma unidade e determina os direitos e deveres associados a essa co-propriedade.

Este define ainda os direitos e deveres dos proprietários, que se aplicam igualmente aos multiproprietários. Isso inclui o direito de uso, gozo, reivindicação e disposição da propriedade, bem como a obrigação de contribuir para as despesas de manutenção e conservação.

Estabelecendo a necessidade de registro das propriedades em Cartório de Registro de Imóveis, garantindo a transparência e a segurança jurídica para os multiproprietários, uma vez que qualquer terceiro pode acessar as informações sobre as frações temporais e as propriedades compartilhadas.

O Código Civil, juntamente com o Código de Defesa do Consumidor (CDC), oferece proteção ao consumidor em transações de multipropriedade. O CDC é aplicável quando há relação de consumo entre os multiproprietários e empresas operadoras de multipropriedade, regulando questões relacionadas à proteção do consumidor.

Em suma, o Código Civil Brasileiro fornece a base legal para a multipropriedade, estabelecendo os direitos e deveres dos multiproprietários e a necessidade de registro das propriedades. Essa legislação, juntamente com o CDC, garante a transparência, a segurança jurídica e a proteção do consumidor nas transações de multipropriedade no Brasil.

A Lei do Condomínio (Lei 4.591/1964) estabelece as regras para a constituição e administração de condomínios no Brasil. Como a multipropriedade envolve a co-propriedade de uma unidade imobiliária, alguns aspectos da Lei do Condomínio podem ser relevantes para a multipropriedade, especialmente em empreendimentos que utilizam essa estrutura.

Essa referida Lei também desempenha um papel relevante na regulamentação da multipropriedade no Brasil, embora tenha sido criada décadas antes da Lei da Multipropriedade (Lei 13.777/2018). Ambas as leis tratam de questões relacionadas à propriedade compartilhada, mas suas abordagens e focos são diferentes.

A Lei do Condomínio (Lei 4.591/1964) é a legislação que rege os condomínios edilícios ou condomínios em edifícios, que são compostos por unidades autônomas, como apartamentos, casas em condomínios fechados e estabelecimentos comerciais. Essa lei estabelece regras específicas para a administração e manutenção de condomínios, bem como os direitos e deveres dos condôminos.

Em relação à multipropriedade, a Lei do Condomínio é aplicável principalmente em situações em que os empreendimentos de multipropriedade adotam a estrutura de condomínio edilício para gerenciar as propriedades compartilhadas. Isso é comum em empreendimentos de férias, como resorts e hotéis, que possuem várias unidades compartilhadas.

Esta Lei ainda estabelece as regras para a administração de condomínios, o que é aplicável quando os empreendimentos de multipropriedade optam por se organizar dessa maneira, abordando questões como eleição de síndico, prestação de contas e realização de assembleias condominiais.

Define os direitos e deveres dos condôminos, que se aplicam igualmente aos multiproprietários quando eles fazem parte de um condomínio edilício. Isso inclui o pagamento de despesas condominiais e o respeito às regras e normas do condomínio.

Bem como estabelece diretrizes para a manutenção e conservação das áreas comuns do condomínio, que também são aplicáveis a empreendimentos de multipropriedade que possuam espaços compartilhados, como piscinas, jardins e áreas de lazer.

No entanto, a Lei do Condomínio não aborda especificamente as nuances da multipropriedade, que envolvem o compartilhamento de uma única unidade imobiliária entre vários proprietários durante períodos específicos. Para essa finalidade, a Lei da Multipropriedade (Lei 13.777/2018) foi promulgada, preenchendo essa lacuna legal e estabelecendo um arcabouço específico para a multipropriedade no Brasil.

Portanto, enquanto a Lei do Condomínio atua como uma base regulatória geral para a administração de condomínios edilícios, a Lei da Multipropriedade é a legislação específica que trata das propriedades compartilhadas, estabelecendo regras detalhadas para a multipropriedade no país. Ambas desempenham papéis complementares na regulamentação das diferentes modalidades de propriedade compartilhada.

O Código de Defesa do Consumidor (CDC) é aplicável à multipropriedade em casos nos quais há relação de consumo entre os multiproprietários e empresas operadoras de multipropriedade, como as responsáveis pelo regime de pool ou intercâmbio. Ele estabelece direitos e deveres dos consumidores e regulamenta questões relacionadas à proteção do consumidor.

O CDC, instituído pela Lei 8.078/1990, também possui relevância na regulamentação da multipropriedade no Brasil, especialmente no que diz respeito à proteção dos direitos dos consumidores envolvidos nesse modelo de negócio imobiliário.

A relação entre o CDC e a multipropriedade é importante, pois a compra de uma fração temporal ou cota de multipropriedade é considerada uma transação de consumo, e os multiproprietários são considerados consumidores nos termos do CDC.

De acordo com o CDC, o consumidor tem o direito de desistir do contrato no prazo de sete dias após a assinatura, caso a compra tenha sido realizada fora do estabelecimento comercial, como é comum em vendas por telefone ou pela internet. Isso oferece aos multiproprietários a possibilidade de rever o contrato caso mudem de ideia após a compra.

O mesmo código estabelece que os fornecedores de serviços e produtos devem fornecer informações claras, precisas e transparentes aos consumidores. Isso é aplicável à multipropriedade, onde os multiproprietários têm o direito de receber todas as informações relevantes sobre o empreendimento, incluindo custos, regras de uso, período de uso e obrigações financeiras.

E ainda proíbe tanto cláusulas contratuais que sejam consideradas abusivas e prejudiciais aos consumidores, não permitindo que os contratos de multipropriedade contenham cláusulas que violem os direitos dos consumidores, impondo práticas injustas ou onerosas, quanto a publicidade enganosa, garantindo que todas as promoções e anúncios de empreendimentos de multipropriedade sejam claros, precisos e não enganosos.

Fornecendo as diretrizes no tocante a responsabilidade solidária entre todos os participantes da cadeia de fornecimento, o que inclui construtores, incorporadores, intermediários e fornecedores. Isso garante que, se um multiproprietário enfrentar

problemas, ele possa buscar reparação junto a todos os envolvidos na transação, se necessário.

A aplicação do CDC à multipropriedade visa assegurar que os direitos e interesses dos consumidores sejam protegidos em um modelo de negócios que envolve investimentos significativos e relações contratuais complexas. Os multiproprietários têm a garantia de que podem recorrer às disposições do CDC caso enfrentem problemas com seus contratos de multipropriedade.

Além disso, o Código de Defesa do Consumidor contribui para garantir a transparência e a justiça nas transações de multipropriedade, o que é fundamental para o desenvolvimento sustentável desse setor do mercado imobiliário no Brasil.

Em resumo, a multipropriedade no Brasil é regulamentada principalmente pela Lei 13.777/2018, que define as bases legais para essa modalidade. Além disso, outras leis, como o Código Civil, a Lei do Condomínio e o CDC, podem ser aplicáveis, dependendo das circunstâncias específicas da multipropriedade. É importante que todas as partes envolvidas compreendam e cumpram as leis e regulamentações aplicáveis para garantir uma operação transparente e justa. A regulamentação visa proporcionar segurança jurídica aos envolvidos e proteção aos consumidores que participam desse modelo de propriedade compartilhada.

## **5.2 ÓRGÃOS REGULADORES NA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE**

Os órgãos reguladores desempenham um papel crucial na fiscalização e controle do mercado de multipropriedade no Brasil. Isso é fundamental para garantir a transparência, a segurança e a proteção dos direitos dos consumidores envolvidos nesse inovador modelo de negócio imobiliário.

Um dos principais atores nesse cenário é o Cartório de Registro de Imóveis, responsável pelo registro das multipropriedades, sendo de extrema importância, pois fornece a publicidade necessária e garante a segurança jurídica das transações, assegurando que as informações sobre as frações temporais e as propriedades compartilhadas estejam acessíveis a terceiros, possibilitando uma fiscalização mais eficaz.

Além disso, os órgãos de defesa do consumidor, como os PROCONs e entidades similares, têm um papel fundamental na proteção dos direitos dos multiproprietários, atuando como intermediários entre os consumidores e as empresas do setor de multipropriedade, recebendo reclamações, mediando conflitos, fiscalizando as práticas comerciais e garantindo que os empreendimentos de multipropriedade cumpram as obrigações contratuais e legais.

Em alguns estados, agências reguladoras específicas foram criadas para supervisionar empreendimentos de multipropriedade. Essas agências estabelecem diretrizes, regulamentos e padrões para o setor, visando a proteção do consumidor e a promoção da concorrência justa, desempenham um papel de extrema relevância na criação de um ambiente regulatório adequado e na garantia de que as empresas operem de acordo com as normas vigentes.

O Ministério Público também é um ator importante na fiscalização das práticas comerciais das empresas que atuam na multipropriedade, agindo na defesa dos direitos coletivos dos consumidores e pode abrir investigações, promover ações judiciais e garantir que as empresas cumpram suas obrigações contratuais e legais.

O Poder Judiciário, por sua vez, desempenha um papel crucial na resolução de disputas relacionadas à multipropriedade. Os tribunais têm a função de julgar casos de descumprimento de contratos, má-fé das empresas e litígios entre multiproprietários, contribuindo para a garantia de que os direitos dos consumidores sejam respeitados e que as empresas operem de acordo com a legislação.

Outra consideração importante é o papel das associações do setor. Algumas associações de multipropriedade podem contribuir para a autorregulação do mercado, estabelecendo códigos de conduta, promovem boas práticas e ajudam na criação de diretrizes que beneficiem tanto as empresas quanto os consumidores.

Em conjunto, esses órgãos reguladores visam garantir que as empresas que atuam na multipropriedade estejam em conformidade com a legislação, buscando oferecer transparência nas operações, respeitar os direitos dos multiproprietários e proporcionar segurança aos consumidores.

Além disso, os órgãos reguladores desempenham um papel essencial na prevenção de práticas fraudulentas, na resolução de conflitos e na promoção do desenvolvimento saudável do mercado de multipropriedade no Brasil, contribuindo

para assegurar que a multipropriedade seja uma modalidade de investimento imobiliário segura e atraente para os consumidores, fortalecendo o setor e impulsionando seu crescimento.

## CONCLUSÃO

Em conclusão, o estudo dos direitos reais revela as complexas relações jurídicas que regem a interação entre indivíduos e ativos tangíveis ou intangíveis. O conceito fundamental dos direitos reais é a ideia de propriedade, que fornece uma base legal para o exercício do domínio sobre ativos específicos. É importante ressaltar que os direitos reais não se limitam apenas ao conceito tradicional de propriedade, mas englobam uma variedade de direitos sobre bens móveis e imóveis.

Os direitos reais podem ser categorizados em dois aspectos principais: o direito sobre a própria propriedade e os direitos sobre a propriedade alheia. O direito sobre a própria propriedade, especificamente a propriedade, é o direito real por excelência. Ele concede ao proprietário o poder de usar, fruir, dispor e reaver a propriedade. No entanto, esse direito não é absoluto, pois o proprietário pode optar por transferir alguns desses poderes para terceiros por meio de vários mecanismos legais, dependendo das necessidades e objetivos específicos das partes envolvidas.

Por outro lado, os direitos sobre a propriedade alheia, ou direitos reais limitados, consistem em várias opções relacionadas ao uso, fruição, segurança e aquisição de propriedades de terceiros. Isso inclui direitos como usufruto, servidões e o direito de uso e ocupação de propriedade. Além disso, para garantir dívidas ou obrigações, existem direitos como o penhor, a hipoteca e a anticrese, que servem como ferramentas legais essenciais.

Compreender essas categorias e as características dos direitos reais é crucial para compreender as complexas relações jurídicas que podem surgir da fragmentação e compartilhamento de direitos de propriedade. Os direitos reais não são estáticos, mas adaptáveis a diferentes circunstâncias, permitindo maior flexibilidade em transações imobiliárias e segurança para diversos interesses.

Esse cenário jurídico complexo é essencial para garantir que os direitos de propriedade sejam bem definidos, protegidos e sirvam como alicerce do desenvolvimento econômico e social.

O conceito de posse no direito civil é essencial para entender a dinâmica das relações jurídicas entre indivíduos e bens. O Artigo 1.196 do Código Civil Brasileiro

define que é possuidor todo aquele que exerce, de fato, plena ou parcialmente, os poderes inerentes à propriedade. A posse, por sua vez, é uma característica exclusiva do direito real, representando a exteriorização do domínio sobre uma coisa.

A Teoria Objetiva considera que o corpus (o controle físico direto da coisa) é o elemento principal na constituição da posse, não priorizando o animus domini (intenção de ser proprietário) como na Teoria Subjetiva. O Código Civil Brasileiro adotou em seu Artigo 1.196 a Teoria Objetiva, ampliando a abrangência da posse para incluir situações onde o possuidor pode exercer os poderes inerentes à propriedade, independentemente de sua intenção de se tornar proprietário.

Essa riqueza de conceitos e classificações de posse é fundamental para o direito civil, pois fornece as bases para a compreensão e resolução de disputas envolvendo a posse de bens e a proteção dos direitos das partes envolvidas. Portanto, a análise e aplicação dessas teorias e classificações da posse são essenciais para o funcionamento adequado do sistema jurídico e para garantir a justiça nas relações de posse e propriedade.

A propriedade é um conceito jurídico e social que desempenha um papel fundamental nas estruturas legais e econômicas das sociedades. O direito de propriedade concede a uma pessoa ou entidade o poder de gozar, reaver, usar e dispor (GRUD) um bem de acordo com os limites impostos pela lei. É um direito fundamental que garante a estabilidade e a segurança nas relações comerciais e sociais, sendo protegido pelas leis e regulamentos.

A definição de propriedade não é uma tarefa simples, e os juristas ao longo da história se depararam com desafios para descrever esse conceito complexo. No entanto, em sua forma mais ampla, a propriedade pode ser vista como o direito de uma pessoa sobre um bem específico.

No contexto brasileiro, a Constituição Federal de 1988 trouxe importantes inovações no tratamento da propriedade, reconhecendo-a como um direito fundamental, mas também estabelecendo que a propriedade deve cumprir sua função social. Isso significa que os proprietários devem usar suas propriedades de forma a contribuir para o bem-estar da coletividade, preservando o meio ambiente, o patrimônio histórico e artístico, e evitando a poluição.

A propriedade também pode ser adquirida de várias maneiras, sendo a mais comum através do registro em um Cartório de Registro de Imóveis. No entanto, existem formas de aquisição originária, onde a propriedade é obtida sem a transferência de um sujeito para outro, e formas de aquisição derivada, que resultam de uma relação contratual entre o antigo proprietário e o novo adquirente. A distinção entre essas formas de aquisição é importante e influencia a maneira como o direito de propriedade é exercido.

Em resumo, a propriedade é um conceito essencial no direito e na sociedade, conferindo direitos e responsabilidades aos proprietários. Ela evoluiu ao longo do tempo, adaptando-se às necessidades e valores da sociedade, e continua a desempenhar um papel crucial nas relações econômicas e sociais, desde que seja exercida de maneira a cumprir sua função social e respeitar os limites legais.

A multipropriedade é, sem dúvida, uma inovação marcante no mundo da propriedade imobiliária e do turismo. Sua ascensão reflete as mudanças nas expectativas dos consumidores e nas estratégias de negócios do setor imobiliário. Ao longo desta monografia, examina-se as várias dimensões da multipropriedade, incluindo seus fundamentos legais, benefícios para os consumidores, desafios para os investidores e o impacto no mercado imobiliário.

Visa-se analisar os pontos relevantes deste instituto, contribuindo com o entendimento do mesmo, com a finalidade de possibilitar uma ampla exploração deste instituto como forma de direito de aquisição a propriedade.

Por todo o exposto, entende-se necessário a profunda análise de propostas e doutrinas já elencadas, e salientar as vinculações fracionadas do direito à propriedade, uma vez que esta modalidade vem ganhando espaço nos mercados imobiliários e jurisprudências.

Em um mundo em constante transformação, a multipropriedade surge como um fenômeno notável, desafiando as concepções tradicionais de propriedade imobiliária. Esta monografia examinou a evolução desse modelo, desde suas origens até seu estado atual, e destacou os principais pontos de interesse em torno da multipropriedade.

A natureza jurídica da multipropriedade combina elementos de direito real, direitos contratuais e flexibilidade para compartilhar a propriedade de um imóvel entre

vários proprietários ao longo do tempo. Os multiproprietários têm direitos reais sobre suas frações de tempo e podem usá-las, alugá-las ou trocá-las, proporcionando uma abordagem inovadora para o uso de propriedades.

No entanto, a multipropriedade também traz consigo desafios a serem superados, como questões jurídicas complexas e a necessidade de regulamentação adequada para garantir a proteção dos direitos dos multiproprietários. Além disso, a gestão eficaz desses empreendimentos compartilhados é essencial para o sucesso a longo prazo.

Como observado ao longo deste estudo, a multipropriedade apresenta um potencial significativo para proporcionar oportunidades tanto para investidores quanto para consumidores. Ela oferece uma maneira acessível de acessar propriedades de lazer e investimentos imobiliários diversificados. No entanto, a complexidade das questões legais e regulatórias, bem como os desafios de gestão, não podem ser subestimados.

À medida que o mercado de multipropriedade continua a crescer e a evoluir, é fundamental que todos os envolvidos – desde os empreendedores até os consumidores – estejam cientes dos benefícios e desafios associados a esse modelo. A multipropriedade é uma abordagem inovadora para a propriedade de imóveis que tem o potencial de transformar a maneira como as pessoas acessam e desfrutam de suas propriedades. Portanto, a compreensão aprofundada e a regulamentação adequada são cruciais para garantir que essa modalidade de propriedade seja benéfica para todos os envolvidos e continue a prosperar no cenário imobiliário contemporâneo.

A multipropriedade, quando adequadamente regulamentada e administrada, pode ser uma solução valiosa para as demandas cambiantes dos consumidores no mercado imobiliário e turístico. A busca por um equilíbrio entre a inovação e a proteção dos direitos dos multiproprietários é fundamental. À medida que esse modelo continua a se desenvolver, é imperativo que as partes interessadas, incluindo legisladores, empreendedores e consumidores, trabalhem em conjunto para garantir que a multipropriedade alcance todo o seu potencial e ofereça benefícios sustentáveis a todos os envolvidos.

## REFERÊNCIAS

- ADIT. **A história por trás da Multipropriedade, do Timesharing e do Fractional**. Maceió, AL, 2020. Disponível em: <https://adit.com.br/a-historia-por-tras-da-multipropriedade-do-timeshare-e-do-fractional/>. Acesso em: 05 out. 2022.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. v. 5. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Vol. I. História do Direito Brasileiro, Vol. 3. Obra Fac-similar. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. p. 9.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da república. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 03 out. 2022.
- BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17 dez. 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 06 out. 2022.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 06 out. 2022.
- BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 16 out. 2022.
- BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez. 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm). Acesso em: 03 out. 2022.
- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas – Direito Autoral**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Vol. 4. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direitos Civil: Direitos Reais**. 2. ed. revista e ampliada. Caxias do Sul: Educs, 2016. p. 29.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. por Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**. XI. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 70.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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: 06 out. 2022.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **TD 255 – Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos**. 2019. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>. Acesso em: 06 out. 2022.

PAULINO, Lincoln. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-civil-direito-das-coisas/1578518569>. Acesso em 09 jun. 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, vol. IV. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015.

URBE.LAB. **Multipropriedade imobiliária: o que é e como funciona?**. Disponível em: <https://urbe.me/lab/multipropriedade-imobiliaria-o-que-e-e-como-funciona/>. Acesso em: 03 out. 2022.

VEIT, Paula. **A Multipropriedade e o Processo Civil**. 2019. Disponível em: <https://www.ibijus.com/blog/472-a-multipropriedade-e-o-processo-civil>. Acesso em: 07 out. 2022.