Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Centro de Ciências Sociais

Faculdade de Direito

Mariana Maia de Vasconcellos

Multipropriedade Imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18

Rio de Janeiro

2022

Mariana Maia de Vasconcellos

Multipropriedade Imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre ao Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Direito Civil.

Orientadora: Prof.ª Dr.ª Milena Donato Oliva

Rio de Janeiro

2022

CATALOGAÇÃO NA FONTE
UERJ/REDE SIRIUS/BIBLIOTECA CCS/C

V331m Vasconcellos, Mariana Maia de.

Multipropriedade imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18 / Mariana Maia de Vasconcellos. - 2022.
160 f.

Orientadora: Profª Drª Milena Donato Oliva.

Dissertação (Mestrado). Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Faculdade de Direito.

1. Direitos reais - Teses. 2. Direito de Propriedade - Teses. 3. Condomínios - Teses. I. Oliva, Milena Donato. II. Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Faculdade de Direito. III. Título.

347.2

Bibliotecária: Ana Clara Brandão CRB7/6346

Autorizo, apenas para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta tese, desde que citada a fonte.

_____ _____

Assinatura Data

Mariana Maia de Vasconcellos

Multipropriedade Imobiliária: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre ao Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Direito Civil.

Aprovada em 30 de maio de 2022.

Banca Examinadora:

_____

Prof.ª Dr.ª Milena Donato Oliva (Orientadora)
Faculdade de Direito – UERJ

_____

Prof. Dr. Gustavo Tepedino
Faculdade de Direito – UERJ

_____

Prof.ª Dr.ª Roberta Mauro Medina Maia
Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro

Rio de Janeiro

2022

Ao Roberto, Ana Cristina, Therezinha e Fabrício
meus maiores amores e incentivadores.

AGRADECIMENTOS

A presente obra é fruto de minha Dissertação de Mestrado em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), instituição à qual sou imensamente grata por tudo o que me proporcionou até hoje, não apenas nas áreas acadêmica e profissional, mas também – e principalmente – pelos laços afetivos que lá tiveram origem e que se solidificam ao longo dos anos.

Desde a graduação em Direito, sempre tive o sonho de retornar à emérita instituição (em sincera concretização do jargão "o bom filho à casa torna"), porém desta vez do "lado direito" do *hall*, nos corredores da pós-graduação, eis que inspirada por grandes mestres já naquela fase – dentre os quais posso citar Luiz Roberto Barroso, Patrícia Baptista, Leonardo Greco, Arthur Gueiros, dentre tantos outros –, também sempre nutri o desejo de dar aula, portanto o Mestrado em Direito Civil na UERJ seria um grande passo na realização desse sonho.

Nessa trajetória, desde o ingresso em 2019, admito que o percurso não foi fácil, em virtude dos diversos obstáculos acadêmicos, profissionais e até mesmo emocionais, sobretudo na reta final de elaboração da dissertação, após dois anos de pandemia, reclusão e muitas perdas a nível mundial. Não obstante, reconheço igualmente que ao longo do Mestrado, foram muito mais pujantes os ganhos – e acredito que disso mesmo é feita a vida, de reconhecer que os obstáculos superados nos tornam mais fortes –, de modo que não posso deixar de expressar minha sincera gratidão por cada um eles, em especial os instigantes debates em sala de aula, as ricas e estimulantes trocas de ideias, seja com os queridos colegas de turma, ou com os eminentes professores e doutorandos que enriqueceram as disciplinas cursadas; os artigos publicados, as aulas ministradas na graduação da UERJ, em cursos de extensão e de pós-graduação, os quais me abriram as portas da docência em honrosas oportunidades.

Agradeço penhoradamente à minha querida orientadora, professora Drª Milena Donato Oliva, pelo incentivo e apoio constantes, por sempre acreditar em mim, por sua disponibilidade, generosidade, pelas riquíssimas trocas de ideias – não apenas sobre os temas estudados, mas também sobre a vida – ao longo de cada etapa deste trabalho e mesmo depois de sua conclusão. Seu rigor e sua delicadeza nos ensinamentos são admiráveis e absolutamente inspiradores! Tenho por certo que sem sua inestimável contribuição, a conclusão e publicação dessa dissertação jamais seriam possíveis.

Agradeço também aos queridos amigos Isabella Olivieri, Marília Lopes, Renata Setton, Laís Cavalcanti, Camila Melchior, Erick Regis e Ana Velmovitsky, presentes que o mestrado

me proporcionou e que tornaram essa jornada mais interessante, mais leve e muito mais gostosa de ser vivida.

Deixo consignado também meu sincero agradecimento aos inspiradores mestres, nomeadamente aos professores Gustavo Tepedino, Roberta Mauro Medina Maia e novamente à Milena Donato Oliva, integrantes da Banca Examinadora de minha Dissertação, cuja aprovação com grau máximo e recomendação de publicação sem dúvidas foram determinantes para esta empreitada; bem como aos estimados professores Aline Terra, Gisela Sampaio da Cruz Guedes, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, Anderson Schreiber e Eduardo Nunes. Sua dedicação e genialidade acadêmicas são verdadeiramente estimulantes!

Registro ainda minha gratidão à equipe do escritório Roberto Vasconcellos Advogados Associados, por compreender minha ausência nos períodos de dedicação ao mestrado e, em especial, ao meu sócio Bruno Vasconcellos, pelos livros emprestados e profícuos diálogos sobre temas jurídicos e sobre a vida.

Por fim – mas obviamente não menos importante, a rigor muito pelo contrário – agradeço aos meus pais Ana Cristina e Roberto, à minha avó, Therezinha, e ao meu marido Fabrício, pelo amor incondicional, pela torcida diária, por serem fonte de inspiração e meus pilares de sustentação nessa vida. Obrigada, sobretudo, por toda a compreensão diante de minha ausência, pela paciência e por não me deixarem fraquejar, iluminando meus dias mais nublados. Sem vocês, nada disso seria possível.

Quem habita este planeta não é o Homem,
mas os homens. Pluralidade é a lei da terra.

H. Arendt.

RESUMO

VASCONCELLOS, Mariana Maia de. *Multipropriedade imobiliária*: análise funcional das restrições ao direito de propriedade à luz da Lei n.º 13.777/18. 2022. 160 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022.

O objetivo da presente dissertação consubstancia-se na análise funcional das severas restrições ao direito de propriedade instituídas pela Lei n.º 13.777/18, sabidamente o diploma normativo que introduziu o regime jurídico da multipropriedade imobiliária no ordenamento brasileiro. Concebida como um regime de condomínio especial no qual o bem imóvel titularizado pelos multiproprietários é fracionado no espaço e no tempo, esse instituto exaspera a aproximação entre direitos reais e obrigacionais à luz do sistema vigente, na medida em que traduz titularidade que depende necessariamente de um feixe obrigacional intenso para sua existência, bem como para a realização de sua função e satisfação à autonomia privada. Além disso, demanda a incidência de pluralidade de fontes normativas – inclusive normas consumeristas – cuja instigante composição se impõe à luz dos princípios e valores constitucionais. As severas limitações às titularidades na multipropriedade imobiliária encontram fundamento na referida lei, a qual promoveu alterações no Código Civil e na lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73), e podem ser instituídas também pela autonomia privada, através de sua inserção na convenção e no regimento interno. Para a análise funcional que se pretende empreender, no primeiro capítulo foi abordado breve histórico da multipropriedade imobiliária, delimitados seu conceito e objeto, traçados os contornos de seu regime jurídico, sua qualificação, culminando com a análise da referida aproximação entre direitos reais e obrigacionais que este regime não apenas evidencia, mas também demanda para que realize sua função. No segundo capítulo, à luz das restrições ao direito de propriedade analisadas, abordou-se a incidência das normas consumeristas na multipropriedade, bem como o papel do administrador profissional, e propôs-se o exame de hipóteses práticas e concretas relacionadas a esses pontos. Por fim, o terceiro capítulo foi dedicado à problematização de certas restrições expressamente previstas em lei, propondo-se sua análise funcional, particularmente em relação ao modo de utilização do bem imóvel, inclusive no tocante à eventual compulsoriedade de locação das unidades titularizadas pelos multiproprietários, através da administração centralizada. Abordou-se ainda a legitimidade da previsão pela perda temporária do direito de uso do bem, em virtude do inadimplemento das cotas condominiais, a qual se operacionaliza através de uma interessante espécie de anticrese legal instituída nesse novo regime, cujos parâmetros para aplicação legítima se propõem.

Palavras-chave: direitos reais; direito de propriedade; condomínio; multipropriedade imobiliária.

ABSTRACT

VASCONCELLOS, Mariana Maia de. *Fractional ownership*: functional analysis of restrictions to the property rights in light of Law n. 13,777/18. 2022. 160 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022.

The main objective of this study is the functional analysis regarding the severe restrictions to the property right established by Law n. 13,777 of 2018, wich introduced the fractional ownership in brazilian legal system. Conceived as a special condominium regime in which the property held by the multi-owners is divided in space and time, this institute exasperates the approximation between rights *in rem* and obligations, insofar as it translates ownership that necessarily depends on a intense obligatory bundle for its existence, as well as for the fulfillment of its function and satisfaction of private autonomy. In addition, it demands the incidence of a plurality of normative sources – including consumerist protection – whose instigating composition comes do place in the light of constitutional principles and values. The severe limitations to property right in fractional ownership (multi-property real estate) are based on the aforementioned law, which included new articles in the Brazilian Civil Code and in the Law of Public Registries (Law n. 6,015 of 1973), but it can also be established by conventional relationship. For the functional analysis that is intended to be undertaken, the first chapter was dedicated to a brief history of the fractional ownership, as well as to define its concept and object, trace the contours of the legal regime introduced by brazilian law, culminating with the analysis of the aforementioned approximation between real and obligatory rights that this regime not only demonstrates, but also demands to perform its function. In the second chapter, taking into consideration the property rights restrictions, the incidence of consumer norms in fractional ownership was analysed, as well as the role of the professional administrator. Within this chapter, it was also proposed the study of practical and concrete hypotheses related to these points. Finally, the third chapter was dedicated to question certain restrictions expressly established by the new law, proposing its functional analysis, particularly concerning the use of immovable property – including norms regarding the compulsory lease of units held by multi-owners, through centralized administration. It was also studied the legitimacy of temporary loss of the right to use the property due to the breach of obligation to pay condominium charges and fees, what is operationalized through an interesting kind of legal antichresis instituted in this new regime, whose parameters for legitimate application are proposed.

Keywords: rights *in rem*; property rights; condominium; fractional ownership; real estate multi-ownership.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CF/88	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
CJF	Conselho da Justiça Federal
CMV	Comissão de Valores Mobiliários
TJMG	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJRJ	Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	9
1	**MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DIREITO DE PROPRIEDADE SOB NOVA ROUPAGEM**	15
1.1	**Breve histórico até a introdução no ordenamento brasileiro**	15
1.2	**Conceito e objeto do direito**	25
1.3	**Contornos do novo regime jurídico e qualificação**	33
1.4	**Aproximação entre direitos reais e obrigacionais**	43
2	**INCIDÊNCIA DE NORMAS CONSUMERISTAS E O PAPEL DO ADMINISTRADOR PROFISSIONAL**	56
2.1	**Fundamentos de aplicação do CDC**	57
2.2	**Relações de consumo na multipropriedade**	71
2.3	**Administrador: poderes e restrições afins**	76
2.3.1	Possibilidade de escolha pelo empreendedor	77
2.3.2	Inadimplemento de regras turnárias e extensão da responsabilidade	80
2.3.3	Desforço pessoal na multipropriedade	89
2.3.4	Administrador como garantidor de acesso ao imóvel?	91
2.3.5	Cláusula mandato e voto cabecel	97
3	**EXAME FUNCIONAL DE RESTRIÇÕES LEGAIS**	103
3.1	**Restrições ao modo de utilização do imóvel**	103
3.2	**Obrigação de comunicação com antecedência ao administrador**	114
3.2.1	Pool hoteleiro e central de locações	114
3.2.2	Análise funcional da restrição	119
3.3	**Perda do direito de uso do imóvel por inadimplemento**	123
3.3.1	Notas sobre a anticrese	126
3.3.2	Anticrese legal na multipropriedade	132
	CONCLUSÃO	143
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	152

INTRODUÇÃO

Promissor instrumento para fomentar o turismo no Brasil e ampliar o acesso e o aproveitamento de bens imóveis, sobretudo em regiões de veraneio, a multipropriedade imobiliária finalmente recebeu tratamento normativo próprio através da Lei n.º 13.777/18, em vigor desde fevereiro de 2019, a qual promoveu alterações no Código Civil, por meio da inclusão dos artigos 1.358-B a 1.358-U, bem como na Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73), particularmente em seus artigos 176 e 178.

Merecedora de aplausos, a referida norma trouxe segurança jurídica para incrementar a exploração desse instituto,[1] definido como o regime de condomínio no qual cada um dos proprietários de um mesmo imóvel-base[2] é titular de uma fração de tempo sobre ele, e a essa fração correspondem as faculdades de uso e gozo da totalidade do bem, com exclusividade, a serem exercidas pelos proprietários de forma alternada.

Em outras palavras, trata-se do fracionamento da propriedade imobiliária no espaço e no tempo, o qual implica vantajoso rateio dos custos de aquisição e manutenção e, por consequência, possibilita o acesso por um maior número de titulares. A casa dos sonhos no paradisíaco arquipélago de Angra dos Reis, no famoso balneário de Búzios, ou na Fazenda Boa Vista torna-se, assim, um sonho possível para muitos daqueles que esporadicamente se hospedam em tais locais, contudo não têm condições de adquirir ou manter um imóvel para que possam desfrutar com maior frequência – e de forma mais personalizada – de tais pitorescas localidades. E isto apenas para citar alguns exemplos, já que a multipropriedade pode ser explorada nas mais diversas regiões de veraneio, seja na praia, no campo, ou mesmo nas cidades, sobretudo em países com expressivo potencial turístico como o Brasil.

Paralelamente ao inequívoco apelo social dessa recém-instituída modalidade de propriedade, no sentido de possibilitar a ampliação do acesso a bens imóveis como segunda

---

[1] A propósito da definição de *instituto*, ensina Miguel Reale que "as normas da mesma natureza, em virtude de uma comunhão de fins, articulam-se em modelos que se denominam institutos, como por exemplo, os institutos do penhor, da hipoteca, da letra de câmbio, da falência, da apropriação indébita. Os institutos representam, por conseguinte, estruturas normativas complexas, mas homogêneas, formadas pela subordinação de uma pluralidade de normas ou modelos jurídicos menores a determinadas exigências comuns de ordem ou a certos princípios superiores, relativos a uma dada esfera da experiência jurídica". (REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 1987. p. 190-191).

[2] Em que pese se admita a multipropriedade também sobre bens móveis, sendo esta largamente explorada no contexto norte-americano, por exemplo, considerando-se que a Lei n.º 13.777/18 limitou sua incidência aos imóveis, optou-se por seguir a mesma orientação no presente estudo, voltado à análise da disciplina jurídica legal vigente.

residência, inclusive por meio da abertura do mercado a estratos sociais com menos recursos para a aquisição de imóvel unifamiliar – exatamente em virtude da redução dos custos de aquisição e manutenção – destaque-se que a multipropriedade possui inúmeras outras vantagens. Dentre elas, é possível citar a maior circulação de investimentos para construção de empreendimentos nesse formato, explorados muitas vezes por cadeias hoteleiras; a geração de novos empregos, de serviços e o consequente aquecimento da economia, a qual se mantém mais homogênea e estável ao longo de todo o ano, e assim estimula o desenvolvimento de regiões turísticas antes pouco exploradas. Soma-se a essas ainda a valiosa contribuição para o equilíbrio ecológico e, portanto, para a sustentabilidade, na medida em que resguarda o meio ambiente da proliferação indiscriminada de construções voltadas ao atendimento de superdemandas sazonais.[3]

Não obstante, como se verá ao longo do presente estudo, não se trata propriamente de um direito inédito, já que surgiu em cenário de crise econômica pós Segunda Guerra Mundial na Europa, mas sim de sua introdução legislativa recente no ordenamento jurídico brasileiro, como nova modalidade do direito real de propriedade, apreendido sob nova roupagem, e voltado a atender as necessidades de uma sociedade em constante evolução, sobretudo no momento atual, referido por parcela da doutrina como a era da economia do compartilhamento.[4]

Outrossim, sob o ponto de vista jurídico, alguns pontos reclamam especial atenção em relação ao instituto sob análise e representam a força motriz do presente estudo: em primeiro lugar, o fato de que no regime jurídico da multipropriedade aplicam-se restrições bastante severas ao direito de propriedade, as quais parecem esmagá-lo e quiçá desnaturá-lo em certas hipóteses, como se abordará. Nessa toada, impõe-se a análise funcional[5] dessas limitações, instituídas seja por fonte legal ou convencional (do que é exemplo a convenção condominial), bem como a busca de critérios hermenêuticos com vistas à aplicação prática dessas obrigações em consonância com os princípios e valores do ordenamento jurídico.

---

[3] Essas e outras vantagens serão abordadas no primeiro capítulo.

[4] A propósito do tema, cf. SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. *Revista de Direito da Cidade*, São Paulo, v. 8, n. 4, 2016, p. 1757-1777.

[5] "A função social associa-se ao fenômeno conhecido com *funcionalização* das estruturas jurídicas, processo que atinge todos os fatos jurídicos. Como leciona o Professor Pietro Perlingieri, as situações jurídicas subjetivas apresentam dois aspectos distintos – o estrutural e o funcional. O primeiro identifica a estruturação de poderes conferida ao titular da situação jurídica subjetiva, enquanto o segundo explicita a finalidade prático-social a que se destina. O aspecto funcional condiciona o estrutural, determinando a disciplina jurídica aplicável às situações jurídicas subjetivas." (TEPEDINO, Gustavo. Notas sobre a função social dos contratos. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo*: embates jurídicos e utopias contemporâneas: estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 400).

Seria legítimo, por exemplo, instituir que o proprietário do imóvel não possa dispor de cópia das chaves de acesso à sua própria casa, ou impedi-lo de alterar o mobiliário e os equipamentos que guarnecem o imóvel, de acordo com seu arbítrio, para atender aos seus gostos e necessidades? Seria possível multá-lo caso ele o fizesse, ou caso ele não deixasse o imóvel no dia e precisamente no horário predeterminados? Qual seria o fundamento jurídico dessas limitações? Seria legítimo privá-lo da utilização do imóvel, caso ele não pague em dia suas contribuições para o rateio das despesas condominiais? Em caso positivo, durante quanto tempo esse direito poderia ser tolhido?

Tais indagações relacionam-se à ideia de que no bojo da multipropriedade imobiliária se exige a compatibilização de diversos centros de interesses eventualmente contrapostos, seja dos multiproprietários entre si, ou nas relações destes com o administrador especializado, ou ainda com os diversos fornecedores que atuam no empreendimento, sobretudo quando houver uma cadeia hoteleira envolvida na gestão condominial – e isso demanda a existência de um feixe obrigacional verdadeiramente intenso, implicando a instituição das severas restrições dignas de análise, sobretudo na perspectiva funcional, como referido.[6] Nessa toada, a relação do empreendedor com o investidor, que por sua vez é também proprietário e consumidor, é bastante interessante.

Digna de nota igualmente será a rigorosa atuação do administrador da multipropriedade, grande maestro da orquestra em tela, visto que ele dispõe de uma série de atribuições previstas pela nova lei – além daquelas eventualmente instituídas através da convenção condominial ou do regimento interno – e será o responsável pelo austero controle do cumprimento dos deveres pelos multiproprietários, das severas limitações que lhes são impostas, e por penalizá-los nos termos da legislação e das normas condominiais quando de seu descumprimento. Não obstante, por se consubstanciar em fornecedor, sua atuação reclama a observância simultânea das normas consumeristas, de modo que essa incidência de variados diplomas normativos foi objeto de

---

[6] Em relação a certas limitações, o professor Gustavo Tepedino pontua que "embora possam parecer hostis ao direito de propriedade, mostram-se merecedoras de tutela quando indispensáveis ao interesse coletivo, justificando-se como restrições que promovem a função social da propriedade, em favor da otimização do aproveitamento do imóvel em empreendimentos do gênero. Há de se levar em conta, como parâmetros de valoração dessas cláusulas restritivas, dentre outros: (i) a racionalização do aproveitamento dos imóveis, associada à necessidade de conservação do imóvel e preservação de sua destinação; (ii) a importância do acesso à segunda casa; (iii) a tutela da personalidade do conjunto de multiproprietários." (TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 518-519).

especial enfoque no capítulo 2, cotejando-se tal variedade com as restrições de observância obrigatória pelos multiproprietários.

De forma efetiva, a multipropriedade imobiliária encerra a incidência de instigante pluralidade de fontes normativas e impõe o harmônico diálogo entre estas, por meio da compatibilização do regime instituído pela Lei n.º 13.777/18 com as demais normas civis, com os direitos de vizinhança e ainda com as normas consumeristas, como se verá, assim demandando a busca por interpretação sistemática, e não apenas consonante, mas voltada a otimizar e melhor realizar os princípios e valores do ordenamento jurídico, sob a perspectiva funcional.[7]

Nesse diapasão, não se pode deixar de notar igualmente a incitante aproximação entre direitos reais e obrigacionais – concebidos tradicionalmente como categorias apartadas (e, por que não dizer, antagônicas) dos direitos patrimoniais – exasperada pela multipropriedade. Verificar-se-á, com base no estudo do regime legal instituído, que a multipropriedade oferece uma titularidade que necessariamente depende da sobreposição entre direitos reais e obrigacionais no modelo brasileiro, em virtude da imperiosa existência do já referido feixe obrigacional rígido – o qual dispõe por objetivo não apenas o sucesso do empreendimento, mas a própria satisfação da autonomia privada, consubstanciada na realização dos interesses dos titulares, permeada pela harmonização e compatibilização dos diversos centros de interesses contrapostos envolvidos.

Assim, revela-se determinante, para efeito de análise das severas cláusulas restritivas impostas aos multiproprietários – e assim para a busca de sua fundamentação e legitimidade, ou seja, de sua verdadeira *ratio*, seja quando instituídas por fonte legal ou pela autonomia

---

[7] Importante sublinhar, nesse sentido, que o estudo dos institutos jurídicos não pode ser feito de forma fragmentada ou isolada, como se integrassem microssistemas – como se esclarece no segundo capítulo – mas sua análise deve ser empreendida à luz de todo o ordenamento, destacando-se o papel unificador da Constituição da República. A propósito, Pietro Perlingieri ensina que "o fracionamento da matéria jurídica e do ordenamento em ramos, se tem sentido porque divide por competência e necessidade de exposição uma matéria em si mesma única, não deve significar que a realidade, logo o ordenamento, seja divisível em diversos setores dos quais um seja tão autônomo em relação ao outro a ponto de proclamar-se independente. O estudo do direito não deve ser feito em setores pré-constituídos, mas por problemas [...]". (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 149.) E arremata: "A unidade do ordenamento não permite a sua separação da Constituição [...]. A interpretação lógica, axiológica e sistemática é um dado que diz respeito a todo o ordenamento. [...] Cada enunciado legislativo torna-se norma quando é lido e confrontado com o inteiro ordenamento em dialética com os fatos históricos concretos, com as relações individuais e sociais", necessariamente reconduzidos ao atendimento dos princípios e valores constitucionais." (p. 205-207). Disso se conclui, como sublinha o eminente professor italiano, pela insofismável supremacia da Constituição, a qual revela inclusive a insuficiência do antigo brocardo *in claris non fit interpretativo*, acerca do processo de interpretação e aplicação do direito: a clareza do texto normativo não é um *prius*, mas sim *posterius*, ou seja, resultado de um processo interpretativo e da correta inserção da norma dentro do sistema vigente, à luz dos valores e princípios constitucionais. (p. 221).

privada – a compreensão da estrutura e das relações jurídicas que sedimentam esse novo regime condominial, o que também possibilita, em última análise, a apreensão de sua função e potencialidades.

Para esta ambiciosa tarefa, propôs-se a divisão do presente estudo em três capítulos: no primeiro, voltado à contextualização e análise mais estrutural da multipropriedade, foi examinado o percurso histórico desde o seu surgimento em cenário internacional, passando por sua exploração sob distintos modelos ao longo de décadas no contexto estrangeiro – tais como a multipropriedade societária, hoteleira, e ainda como direito real sobre coisa alheia –, até sua introdução no sistema jurídico brasileiro. A partir de então, foram traçadas considerações acerca do conceito e do objeto do instituto, delineados seus contornos e qualificação à luz do novo regime jurídico inserido pela Lei n.º 13.777/18, coligindo-se com a análise da aproximação entre direitos reais e obrigacionais que a multipropriedade não somente exaspera, como referido, mas também demanda visceralmente para que seja atendida sua função e realizados os interesses de todos os sujeitos envolvidos.

Já no segundo capítulo, foi trabalhada de forma crítica a incidência das normas consumeristas e o papel do administrador na multipropriedade imobiliária, à luz do exame das severas restrições ao direito de propriedade que se impõem. Propôs-se a abordagem dos fundamentos de aplicação do Código de Defesa do Consumidor nesse complexo regime, o exame das relações de consumo travadas e, em especial, a atuação do administrador condominial especializado, problematizando-se algumas restrições concretas com vistas à interpretação funcional das normas legais, bem como das limitações instituídas por fonte legal ou convencional.

E a fim de tornar mais interessante e prática a abordagem nesse segundo item, foram analisados alguns exemplos de situações factíveis de potencial conflito entre os sujeitos envolvidos, tais como: se um vizinho temporal não deixa o imóvel ao término da fração de tempo titularizada sobre ele, poderia o administrador retirar seus pertences da unidade contra a sua vontade, com vistas a coagi-lo a sair e, assim, disponibilizar o bem para utilização pelo multiproprietário subsequente? Nesse sentido, teria o administrador o dever de garantir o acesso do multiproprietário ao imóvel-base livre e desimpedido – ou realocá-lo em imóvel semelhante situado no mesmo empreendimento –, durante a fração temporal pelo mesmo titularizada, por exemplo quando o vizinho temporal não respeita sua fração de tempo, ou quando o bem necessite de reparos urgentes que inviabilizem a utilização? E ainda em relação à administração do empreendimento, seria legítima a instituição da chamada “cláusula-mandato” no instrumento de compra e venda do imóvel, bem como do voto cabecel em favor do empreendedor ou do administrador, a fim

de que os multiproprietários sejam compulsoriamente representados por eles em sede assemblear?

Por fim, no terceiro e último capítulo, foram examinadas funcionalmente restrições ao direito de propriedade expressamente instituídas no regime da multipropriedade imobiliária, as quais parecem à primeira vista *esmagar* o direito de propriedade em certos casos, e carecem de balizamentos para sua aplicação prática. Nota-se, com efeito, que se de um lado a recente regulamentação instituída pela Lei n.º 13.777/18 trouxe a pacificação de algumas controvérsias, incentivando a exploração da multipropriedade, por outro, deslocou parte delas para certas imprecisões técnicas e lacunas constantes no referido diploma normativo, as quais não foram ainda objeto de regulamentação ou de debates mais aprofundados nas sedes doutrinária e jurisprudencial. Por força disso, foram propostos nesse último item alguns exemplos práticos com base nas restrições expressamente previstas, em especial naquelas relacionadas ao modo de utilização do imóvel, à obrigação de comunicação prévia acerca do interesse no uso do bem pelo multiproprietário e à perda temporária do direito de uso da unidade por inadimplemento das contribuições de rateio de despesas condominiais, instituída como uma espécie de anticrese legal.

Com isso, espera-se contribuir para a promoção de reflexões dentre os estudiosos, operadores do Direito e profissionais atuantes na área, bem como para a busca de soluções aos casos concretos, com base nos parâmetros propostos à luz da axiologia constitucional vigente.

1 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DIREITO DE PROPRIEDADE SOB NOVA ROUPAGEM

No bojo da multipropriedade imobiliária, como aludido em sede introdutória, incide instigante pluralidade de fontes normativas que norteiam a imperiosa compatibilização de centros de interesses contrapostos nesse regime, aplicando-se-lhe normas pertinentes aos direitos reais, obrigacionais, direitos de vizinhança, e ainda nomas consumeristas.

Sob essa ótica, para melhor compreensão da estrutura que sedimenta a nova modalidade condominial, e a fim de possibilitar a apreensão de sua função e potencialidades ao longo do presente estudo, examinou-se neste primeiro capítulo o percurso histórico desde o seu surgimento até sua introdução no sistema jurídico brasileiro, as inovações instituídas pelo legislador, e traçou-se um panorama geral acerca das disposições aplicáveis com base na nova Lei n.º 13.777/18.

Uma vez definidos seu conceito e objeto, bem como delineados seus contornos e qualificação com base no novo diploma, investigou-se como na multipropriedade imobiliária se revela interessante aproximação entre direitos reais e obrigacionais – categorias de direitos patrimoniais tradicionalmente concebidas como autônomas e apartadas – porquanto nesse modelo condominial a satisfação da autonomia privada e o próprio sucesso do empreendimento dependem de um feixe obrigacional rígido e intenso, como se verá.

1.1 Breve histórico até a introdução no ordenamento brasileiro

Registra-se que a multipropriedade imobiliária surgiu na Europa, durante a década de 1960,[8] em período de profunda crise econômica que se sucedeu à Segunda Guerra Mundial. Nesse contexto, ela teria sido concebida inicialmente como uma forma de permitir às camadas menos abastadas da população o acesso à segunda moradia em regiões turísticas, isto é, à casa

---

[8] Aponta Frederico Henrique Viegas de Lima que no ano de 1967, a expressão *multipropriété* foi registrada na França pela *Societé des Grandes Travaux* de Marselha como forma de designar um condomínio em propriedade espaço-temporal nos Alpes (Jacques Benne, "*La proprieté spaciotemporalle*", in Rapports du 73.º Congrés des notaires de France, Pratique et Evolution de la Coproprieté, Strasbourg, 1976, p. 679). (LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28, 1990). Contudo, o autor denuncia a ausência de consenso doutrinário a respeito do surgimento da multipropriedade, se ocorrido na França ou nos Estados Unidos. Caio Mário da Silva Pereira, por sua vez, aponta que "essa modalidade de condomínio surgiu na Europa e nos Estados Unidos na década de1960." (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 181), todavia Gustavo Tepedino, professor que é grande referência no tema, registra que essa forma de titularidade teria surgido no país gálico antes de se difundir entre os americanos. (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1).

de veraneio no campo ou nas praias, já que os elevados custos de aquisição e manutenção dos imóveis poderiam ser repartidos entre os múltiplos titulares.[9]

Não obstante, após seu surgimento, veio a ser explorada na experiência estrangeira sob distintos modelos, os quais poderiam ser agrupados em quatro espécies:[10] A *multipropriedade societária*, por meio da qual os cotistas de uma sociedade dispõem do direito contratualmente assegurado de utilização de um bem por esta titularizado, durante temporada fixa, que se repete anualmente, por prazo indeterminado;[11] a *multipropriedade imobiliária*, situada no campo dos direitos reais sobre bens imóveis, a qual oferece maior estabilidade e segurança pelas situações jurídicas de natureza real que enseja, objeto do presente estudo; a *multipropriedade hoteleira*, que não consiste propriamente em espécie autônoma, já que se manifesta através de uma das primeiras, mas envolve uma estrutura hoteleira responsável por sua gestão e exploração, atraindo, por isso, disciplina jurídica própria; e, por fim, a *multipropriedade como direito real sobre coisa alheia*, caso em que o multiproprietário adquire o direito de utilização de certo bem imóvel por uma fração de tempo que se repete anualmente, contudo este bem continua sob a titularidade da pessoa jurídica responsável pela gestão do empreendimento.[12]

---

9 Nesse sentido: "A operação franqueou o mercado a novas camadas sociais, que, de outra forma, não teriam acesso à segunda casa. Famílias que pretendiam adquirir a casa de campo ou de praia apenas para o período de férias anuais passam a satisfazer sua aspiração a preço relativamente modesto. Reduzem-se, por outro lado, as despesas e os incômodos com a manutenção e segurança do imóvel [...]." (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 643).

10 A classificação é proposta pelo professor Gustavo Tepedino em *Multipropriedade imobiliária* (São Paulo: Saraiva, 1993. p. 3).

11 "Trata-se, a rigor, de multipropriedade *mobiliária*, incidente sobre ações ou cotas." (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 644). Para maiores considerações acerca da multipropriedade societária e sua compatibilidade com o direito brasileiro antes da entrada em vigor da Lei n.º 13.777/2018, cf. LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28-42, 1990. Em que pese a tese defendida por este autor tenha sido superada em relação à multipropriedade imobiliária, parece ser possível aplicá-la à multipropriedade sobre bens *móveis*, como aeronaves e embarcações, já que ainda não foi aprovada regulamentação específica sobre o tema em nosso ordenamento.

12 Cf. TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 3-4 e, para análise pormenorizada com exemplos internacionais, v. na mesma obra, p. 9 e seguintes. Paralelamente à diversidade de modelos adotados, registra-se que "a forma de ter uma propriedade periódica tem dado bons resultados em países como Estados Unidos, França e Portugal. No primeiro, calcula-se que o número de multipropriedades evoluiu de 40.000 em 1976, passando por 200.000 em 1978 e chegando a 250.000 em 1979. Na França, a multipropriedade permite que saiam de férias duas vezes mais pessoas que antes da sua existência. Fato singular acontece em Portugal. Ao ter sido convertida a região do Algarve em importante zona turística, o governo em 1981 editou o Dec.-lei 355 em 31 de dezembro, de forma a regular o direito de habitação periódica." (LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 29, 1990).

Na Itália, à guisa de exemplo, desenvolveu-se inicialmente sob o modelo acionário, com estrutura societária, que mais se assemelhava a *multijouissance* ou *droit de jouissance à temps partagé* do sistema francês,[13] e nesse caso o direito de utilização do bem era assegurado por meio de contrato.[14] Em Portugal, por sua vez, é até hoje explorada como *direito real de habitação periódica*,[15] uma espécie de direito real limitado sobre coisa alheia, transmissível contratualmente, por meio do qual a pessoa física ou jurídica que promove o negócio é a proprietária do conjunto imobiliário sobre o qual incidem os direitos limitados, direitos estes que asseguram aos respectivos titulares a utilização da fração de tempo, reiteradamente, em caráter limitado ou perpétuo.[16]

Sem prejuízo dessa diversidade, verifica-se que o modelo mais bem sucedido foi inequivocamente o da multipropriedade imobiliária, exatamente em razão da maior segurança

---

[13] Segundo Gustavo Tepedino, na França, o segmento se desenvolveu com a Lei n.º 86-18, de 6 de janeiro de 1986, que prevê a criação de sociedade específica, designada como '*société d'attribution d'immeubles em jouissance à temps partagé*'. Para considerações sobre a fórmula societária e seus desafios, o autor remete a Noel Dovon (La propriété spacio-temporelle. *JCP – Juris-Classeur périodique – La Semaine Juridique*, n. 2.599, p. 122, 1974) pontuando, não obstante, que um inconveniente desse modelo reside no fato de que o investimento fica vinculado à boa gestão societária, afinal, o bem imóvel integra o patrimônio da sociedade, não sendo titularizado pelos multiproprietários. (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 644).

[14] Essa roupagem afastava seu caráter real e contribuiu de modo decisivo para o insucesso do negócio em ambos os países. Dentre seus diversos inconvenientes, é possível citar a sujeição do multiproprietário acionista aos destinos da sociedade, o que o tornava vulnerável a eventuais alterações tanto em relação à destinação do empreendimento, quanto às regras societárias e até mesmo à dissolução ou falência da sociedade. Nesse sentido, cf. TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 644; e do mesmo autor, *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 13, em particular nota nº 10.

[15] "O direito português caminhou no sentido de aprimorar o instituto denominado naquele país de *direito real de habitação periódica*, cujo artigo 1.º do Decreto-lei 275/1993 prevê que 'sobre as unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um certo período de cada ano'." (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 625). A íntegra do Decreto-lei n.º 275/1993 atualizado, como regulamentação atual do direito real de habitação periódica, está disponível em: <http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis>. Outrossim, para considerações acerca da origem do instituto, cf. as lições de Lucio Vidal, autor português que destacou, já na década de 80, que "O novo direito surg[iu] como um instrumento da atividade turística portuguesa, de tão grande relevo na vida econômica e social nacional. [...] O que se pretende com o presente diploma eì criar um novo direito real – o direito de habitação periódica – que, na prática, equivale a um regime de propriedade fraccionada, já não por segmentos horizontais, mas por quotas-partes temporais, garantindo melhor os investidores, que neste momento, através da modalidade vulgarizada pelos títulos de férias, têm apenas acesso à proteção legal precária de tipo obrigacionista." (VIDAL, Lucio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1984. p. 1).

[16] TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 37-41. Para análise do instituto à luz do direito português, cf. MESQUITA, Henrique. Uma nova figura real: o direito de habitação periódica. *Revista de Direito e Economia*, Coimbra, v. 1, 1982, p. 39-69.

oriunda da situação jurídica de natureza real que enseja – como se verá – explorada em países como Espanha, Bélgica e posteriormente na Itália.[17]

Chegando ao Brasil na década de 80 – época em que já assumia a forma de investimento imobiliário para famílias de classes média e alta no cenário internacional, incentivando a introdução de grandes cadeias imobiliárias e hoteleiras no mercado[18] – foi instalado no litoral norte de São Paulo o primeiro empreendimento multiproprietário, existente e bem-sucedido até os dias atuais.[19] Desde o seu surgimento, expressou-se através de duas modalidades principais: como *multipropriedade imobiliária* e como *multipropriedade hoteleira* (organizada também sob o regime imobiliário, contudo gerida por cadeia hoteleira, como referido), sendo que em ambas os multiproprietários, na qualidade de titulares de direito real sobre um bem imóvel, vinculavam-se a uma escritura de convenção condominial[20] e a um regimento interno, os quais definiam os direitos e obrigações de cada qual.[21]

Não obstante, o grande desafio que a multipropriedade enfrentou no contexto brasileiro ao longo de décadas dizia respeito justamente à ausência de regulamentação jurídica

---

[17] Para abordagem detalhada das experiências de direito comparado, remeta-se uma vez mais a TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 9-42.

[18] CÂMERA, Maya Garcia. *Breves considerações sobre a Lei n.º 13.777/18 na evolução do instituto da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://ibradim.org.br/breves-consideracoes-sobre-a-lei-n-o-13-777-18-na-evolucao-do-instituto-da-multipropriedade-imobiliaria/>. Acesso em: 01 out. 2023.

[19] "No Brasil, o primeiro empreendimento de multipropriedade surgiu em 1985, na praia de Paúba, em São Sebastião, litoral norte de São Paulo, quando ainda não existia legislação específica sobre a matéria". (STANCATI, Alice Assunção; FIGUEIREDO, Elisa Junqueira. Multipropriedade de imóveis: dividir para ganhar. *Migalhas*, 20 maio 2019. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/302580/multipropriedade-de-imoveis--dividir-para-ganhar>. Acesso em: 01 out. 2023); e ainda: CÂMERA, Maya Garcia. *Breves considerações sobre a Lei n.º 13.777/18 na evolução do instituto da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://ibradim.org.br/breves-consideracoes-sobre-a-lei-n-o-13-777-18-na-evolucao-do-instituto-da-multipropriedade-imobiliaria/. Acesso em: 01 out. 2023. Em sentido diverso, apontando que o primeiro empreendimento de multipropriedade imobiliária (*time-sharing*) teria sido constituído em Campos do Jordão, nos idos de 1959, v. MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio edilício*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 161.

[20] A propósito da convenção, esta se consubstancia no estatuto-regra essencial ao condomínio edilício (v. arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil), o qual dispõe sobre a sua constituição, sobre as relações entre condôminos, além de discriminar as unidades autônomas que o integram e suas respectivas frações ideais, dentre outras disposições. Sobre o tema, cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 93-94. Segundo este autor, "na convenção reúnem-se normas reguladoras do condomínio, de forma a suprir as disposições legais no que diz respeito às condições particulares de cada edifício, aumentando a soma de deveres, pautando o comportamento individual em benefício da coexistência, estabelecendo critérios de solução de divergências, máximas de orientação das deliberações, forma de convocação da assembleia, quórum de instalação e votação, etc."

[21] TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 43-44.

específica,[22] o que suscitou discussões nas sedes doutrinária e jurisprudencial sobre quais normas lhe seriam aplicáveis, quando da tentativa de conformação a uma estrutura formal típica. A propósito, alguns afastavam sua natureza de direito real, atribuindo-lhe contornos meramente obrigacionais,[23] com fundamento nos princípios da taxatividade e da tipicidade[24] – exatamente pela ausência de previsão legal específica no rol dos direitos reais constante no Código Civil pátrio[25] – ao passo que outros defendiam a aplicabilidade das normas do condomínio ordinário, cuja incompatibilidade funcional[26] com a multipropriedade trouxe grande insegurança jurídica

---

[22] Note-se que somente em 1997 foram dados os primeiros passos em direção à regulamentação da multipropriedade no Brasil, quando editada pelo Instituto Brasileiro de Turismo a Deliberação Normativa n.º 378/97, na qual se aprovou um *Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo* – hoje superado pela disciplina específica instituída pela Lei n.º 13.777/18 (Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm>. Acesso em: 22 ago. 2023).

[23] João Batista Lopes integrava esta corrente: em cenário anterior à edição da Lei n.º 13.777/18, sustentava que a multipropriedade não se confundiria com o condomínio edilício e citava como razões fundamentais para extremar os dois institutos: "a) na multipropriedade não há uso e gozo continuados das unidades, como ocorre no condomínio; b) a multipropriedade tem caráter predominantemente contratual; o condomínio em edifícios, ao revés, tem caráter institucional ou estatutário (ato-regra); [...] d) a unidade autônoma, no condomínio, pode ser modificada internamente, o que não é admitido na multipropriedade; e) o caráter *propter rem* das despesas de condomínio é incompatível com o fracionamento da dívida, próprio do regime da multipropriedade" (LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 180-181). No mesmo sentido: GOMES, Orlando. Sobre a multipropriedade. *Jornal A Tarde*, 18 mar. 1983.

[24] Acerca dos princípios da taxatividade (*numerus clausus*) e da tipicidade, esclareça-se que enquanto o primeiro diz respeito à *fonte* dos direitos reais – necessariamente legal, devido ao seu atributo de oponibilidade *erga omnes* – o segundo refere-se ao seu *conteúdo*, à modalidade de seu exercício. A partir da promulgação da Constituição de 1988, a doutrina civilista evoluiu para reconhecer amplo espaço de atuação da autonomia privada sobre os direitos reais, ao que se denomina *tipicidade aberta*: "Examina-se usualmente a tipicidade apenas no seu aspecto negativo de limite à liberdade contratual, destacando-se que é por meio da indicação do conteúdo peculiar de cada tipo real que a lei delimita os direitos reais admitidos na ordem jurídica. No entanto, dessa maneira, deixa-se de reconhecer a importante função que aquela desempenha em direção oposta, isto é, na promoção da autonomia negocial. Com efeito, os tipos reais são abertos, coexistindo, no interior de cada tipo, regras essenciais e outras que podem ser livremente modificadas pelas partes. Embora não possam desrespeitar as regras essenciais que são fixadas pela lei, sob pena de subverter o tipo real, admite-se que a autonomia privada possa atuar de sorte a moldar o conteúdo do direito real aos legítimos interesses das partes". (OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>. Acesso em: 22 ago. 2023). Sobre o tema, v. também NUNES, Eduardo. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. *Revista Brasileira de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 4, p. 55-80, abr./jun. 2015. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/99>. Acesso em: 22 ago. 2023.

[25] No mesmo sentido, apontando as divergências doutrinárias pretéritas, cf. MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 623; e STAFFEN, Márcio Ricardo. Multipropriedade Imobiliária: entre o direito (real) posto e o pressuposto. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 71, n. 34, p. 77-90, 2011.

[26] Essa incompatibilidade funcional entre os institutos se justifica pelo fato de que o condomínio ordinário foi pensado essencialmente como uma situação jurídica transitória, o que se evidencia, à guisa de exemplo, pela divisibilidade compulsória após o decurso de cinco anos (art. 1.320, §2.º, CC) – ao passo que o direito dos

e foi uma das responsáveis por sua tímida expansão em nosso país ao longo das últimas três décadas.[27]

Com efeito, considerando-se que na multipropriedade imobiliária pode haver até cinquenta e dois titulares de frações temporais sobre um mesmo imóvel-base,[28] seja uma casa ou apartamento, por exemplo, imagine-se quais não seriam os inconvenientes atribuíveis à necessária administração conjunta desse bem, à obrigatória observância do direito de preferência de todos os multiproprietários, em caso de alienação por qualquer titular, além da sua sujeição à divisibilidade a qualquer momento após o decurso do prazo de cinco anos, respaldadas, respectivamente, pelos artigos 1.323, 504 e 1.320 do Código Civil pátrio. E isto apenas para citar alguns exemplos concretos quando da ausência de regulamentação legislativa própria, os quais evidenciam que a natureza transitória do condomínio ordinário mostra-se, de fato, funcionalmente incompatível com o regime aplicável à multipropriedade.

Digno de nota ainda é o fato de que tais prerrogativas típicas do regime de condomínio ordinário eram comumente renunciadas pelos titulares na convenção condominial, quando da aquisição do imóvel,[29] o que também gerava discussões doutrinárias e era objeto de críticas, por se tratarem de direitos potestativos considerados essenciais a essa espécie de copropriedade. Esse cenário, como mencionado, contribuiu para instaurar grande insegurança, tanto para os investidores, quanto para os candidatos à aquisição das frações de tempo sobre bens imóveis.[30]

---

multiproprietários se volta à utilização de bem imóvel durante uma fração de tempo, de maneira exclusiva e perpétua, como se verá alhures –; além desta, outras regras incompatíveis com a multipropriedade seriam a observância obrigatória do direito de preferência pelo condômino que pretende alienar sua fração, o que gerava entraves à circulação do direito, dado o extenso universo de multiproprietários, dentre outras. Nessa direção, "As diferenças entre o centro de interesse jurídico traduzido pela multipropriedade, dirigido à aquisição de uma unidade espaço-temporal exclusiva, em caráter perpétuo, transmissível por ato *inter vivos* e *causa mortis*, em relação ao condomínio ordinário, levado a cabo, de uma forma ou de outra, pelas operações brasileiras, são gritantes [...]." (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 49).

27 No mesmo sentido: "A incompatibilidade funcional, entretanto, entre o modelo da copropriedade ordinária, cuja vocação é a utilização comum (acerca da qual, diziam os romanos, de modo eloquente: *communio est mater discordiarum*), e a multipropriedade, vocacionada à utilização exclusiva, explicam os problemas surgidos nos empreendimentos do gênero e o receio dos instituidores em relação ao fracasso do empreendimento." (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 279).

28 A eventual divisão do bem entre 52 multiproprietários se justifica pelo fato de haver 52 semanas no ano, sendo possível a divisão espaço-temporal do bem imóvel em módulos semanais, como se analisará adiante.

29 TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 647.

30 TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 647.

Diante dessa conjuntura, e paralelamente à precursora tese do professor Gustavo Tepedino sobre a multipropriedade imobiliária – que desde o início da década de 90 já defendia sua natureza jurídica de direito real, bem como a aplicação do regime jurídico do condomínio edilício à multipropriedade[31] – a evolução da concepção doutrinária foi verificada de forma mais concreta a partir dos anos 2000.[32] À guisa de exemplo, em 2002, a I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal aprovou o Enunciado n.º 89, segundo o qual "O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo", encampando, portanto, a referida tese do eminente professor. Além disso, já era possível verificar algumas decisões judiciais sobre a matéria,[33] até que em 2016, o Superior Tribunal de Justiça finalmente chancelou o entendimento pela natureza jurídica de direito real da multipropriedade, quando do julgamento do REsp 1.546.165/SP. Na oportunidade, a Corte rejeitou a penhora da totalidade de imóvel por débitos de um dos condôminos, assim preservando as frações temporais titularizadas pelos demais multiproprietários, reconhecendo ainda a autonomia de uma em relação às outas.[34]

Outrossim, coroando o deslinde desse cenário de incertezas e aperfeiçoando os distintos modelos já referidos de exploração da multipropriedade na experiência estrangeira, veio em boa hora a Lei n.º 13.777/18, a qual introduziu expressamente o instituto em nosso ordenamento jurídico o delineou como uma modalidade de direito real de propriedade sob a forma de condomínio especial,[35] cujas unidades autônomas são individualizadas no espaço e no tempo. O novo diploma normativo promoveu alterações no Código Civil, através da inclusão de dos artigos 1.358-B a 1.358-U,[36] bem como na Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73),

---

31 Cf. TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 106-119.

32 MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 70, p. 17, 2011.

33 O Tribunal de Justiça de São Paulo já se posicionava em alguns acórdãos pelo reconhecimento da natureza de direito real à multipropriedade – cf., por exemplo: TJSP. 27.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Gilberto Leme. Apelação Cível n.º 207831-68.2007.8.26.0100. Julg. 25/09/2012; e TJSP, 29.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Francisco Thomaz. Apelação Cível n.º 54474-06.2008.8.26.0562. Julg. 20/11/2011.

34 STJ. 3.ª T. REsp 1.546.165/SP. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha. Julg. 26/04/16. DJe 06/09/2016.

35 Note-se que mesmo à luz da nova lei, ainda se verifica em doutrina entendimento no sentido de que a multipropriedade se consubstanciaria em direito real *sui generis* de usar, gozar e fruir da propriedade, cuja limitação seria, ao mesmo tempo, condominial e temporal. (VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade (Time sharing). *Migalhas*, 11 fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>. Acesso em: 01 out. 2023).

36 Tais dispositivos foram contemplados no novo Capítulo VII-A do Título III, do Livro III, do Código Civil.

precisamente em seus artigos 176 e 178, sendo digno de aplausos por trazer a necessária segurança jurídica que possibilita, enfim, a expansão da exploração desse modelo de negócio no Brasil, país de inestimável potencial turístico.[37]

Com efeito, dentre as inúmeras potenciais vantagens da multipropriedade, é possível citar: a abertura do mercado a estratos sociais com menos recursos para a aquisição de imóvel unifamiliar, sobretudo em termos de casas de férias e veraneio, devido à redução dos custos de aquisição, manutenção e guarda do imóvel[38] – ônus não apenas de natureza econômica, mas que representam, muitas vezes, penosa incumbência aos proprietários;[39] o aumento da margem de lucro para os empreendedores do setor, em virtude da grande quantidade de unidades postas à venda; a expansão da indústria turístico-hoteleira, devido à sua possibilidade de exploração em regime de hotelaria, como referido, incentivando a construção de hotéis – à cuja estrutura é possível associar ainda o interessante regime de intercâmbio das frações de tempo titularizadas pelos multiproprietários, inclusive a nível internacional[40] – o que gera investimentos, novos

---

37 "A nova lei regula, de forma minuciosa, os variados aspectos jurídicos do empreendimento, compatibilizando os interesses dos multiproprietários com o condomínio. Desse modo, trouxe a segurança jurídica necessária para a expansão desse importante produto imobiliário, abrindo oportunidade para um novo ciclo de desenvolvimento do setor de imóveis para férias." (MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 278). No mesmo sentido, TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 642.

38 "Com preços diferenciados ao longo do ano, a depender da valorização do mês escolhido (verão ou inverno; época de férias escolares ou período letivo), os adquirentes moldam o investimento segundo seu estilo de vida e poder aquisitivo, definindo-se assim também o planejamento estratégico do empreendedor e o calendário turístico da região." (MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 278).

39 Além disso, "Acabam os inconvenientes financeiros e práticos das reservas em hotéis, ou da locação de apartamentos por temporada, nem sempre disponíveis nas épocas planejadas" (TEPEDINO, Gustavo; TEPEDINO, Maria Celina. A multipropriedade: aspectos jurídicos. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 294, p. 97-110, 1987).

40 "A multipropriedade pode ser conjugada com outros contratos ou direitos reais a fim de potencializar o aproveitamento do imóvel. É o caso dos contratos de serviços de intercâmbio, por meio do qual o multiproprietário cede os direitos de uso sobre um determinado imóvel em um específico período do ano a uma empresa que, em troca, permite-lhe utilizar qualquer imóvel do mundo integrante da vasta rede credenciada. O contrato de prestação de serviço de intercâmbio é comum no meio turístico e até recebe reconhecimento no art. 23, §2.º, da Lei Geral de Turismo (Lei n.º 11.771/2008) e no art. 31 do Decreto n.º 7.381/2010 (que regulamentou essa lei geral)". (OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 01 out. 2023). Ainda sobre o tema: "a entrega da gestão multiproprietária a redes de hotelaria, em geral empresas multinacionais, estimula a prática de intercâmbio entre multiproprietários, visando à permuta anual das respectivas frações de que são titulares, em lugares e países diversos, formando-se um chamado "banco de trocas" altamente diversificado e interessante para os que gostam de viajar." (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 19); no mesmo sentido, v. tb. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 278-279.

empregos, serviços e assim dinamiza a economia, a qual se mantém aquecida de forma mais homogênea e estável ao longo de todo o ano, estimulando o desenvolvimento de regiões turísticas antes pouco exploradas. Soma-se a essas vantagens ainda a valiosa contribuição para o equilíbrio ecológico e, portanto, para a sustentabilidade, na medida em que resguarda o meio ambiente da proliferação indiscriminada de construções voltadas ao atendimento de superdemandas sazonais.[41]

Nessa toada, nota-se que o instituto dialoga intensamente com a função social da propriedade,[42] na medida em que concretiza uma série de valores extraproprietários caros ao ordenamento jurídico insculpidos na Constituição de 1988, com destaque para o aproveitamento mais racional e eficiente dos bens, otimizando-os e garantindo seu acesso a um maior número de titulares.[43] Ocorre que, para tanto, é imprescindível que os multiproprietários

---

41 TEPEDINO, Gustavo. Editorial. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 19, n. 1, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359/268>. Acesso em: 22 ago. 2023.

42 "A função social da propriedade pode ser vista na Constituição Federal como garantia fundamental (art. 5.º, XXIII) e princípio da ordem econômica (art. 170, III) e em diversas regras do Código Civil e legislação especial conferindo ao proprietário o dever de atribuir ao bem uma utilização que funcionalize a propriedade [...] imobiliária, quer seja construindo, cultivando, empreendendo na incorporação imobiliária ou no loteamento, entre outras." (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 622). Com efeito, a partir da promulgação da Constituição de 1988, a pessoa humana – e a proteção de sua dignidade – foram alçadas ao vértice do ordenamento jurídico, o que fez com que a propriedade perdesse o caráter absoluto de outrora, devendo o exercício desse direito ser funcionalizado ao atendimento do valor supremo – dignidade da pessoa humana – e de outros valores caros ao ordenamento, conforme previsão do artigo 5.º, XXIII da Carta Magna. Assim, ainda propósito da função social: "os direitos só existem para ser exercidos em contextos sociais, contextos nos quais ocorrem as relações entre as pessoas, seres humanos 'fundamentalmente organizados' para viverem em meio aos outros. No quadro contemporâneo, marcado pela superação da dicotomia clássica entre direito público e direito privado, perderam relevo as concepções que consideravam o direito subjetivo, *a priori*, como um poder atribuído à vontade individual, para a realização de um seu interesse exclusivo – cabendo-lhe respeitar apenas uns poucos limites externos, dispostos no interesse de terceiros ou da coletividade. Ao contrário, as limitações deixam de constituir exceção e passam a contribuir para a identificação da função dos institutos jurídicos." (MORAES, Maria Celina Bodin de. O princípio da solidariedade. In: PEIXINHO, Manoel Messias; GUERRA, Isabella Franco; NASCIMENTO FILHO, Firly. *Os princípios da Constituição de 1988*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 166). No mesmo sentido: "Toda e qualquer situação subjetiva recebe a tutela do ordenamento se e enquanto estiver em conformidade não apenas com o poder de vontade do titular, mas também em sintonia com o interesse social." (PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 121-122). E, ainda: "A função social volta-se à promoção de interesses sociais e coletivos, impondo aos titulares de direitos reais que respeitem as situações subjetivas de terceiros [...]." (RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 43). No mesmo sentido: "Na função social [...], a tutela se volta aos interesses da coletividade indeterminada, isto é, da sociedade em geral." (CASTRO, Diana Paiva de; VIÉGAS, Francisco de Assis. A boa-fé objetiva nas relações reais: tutela da confiança na relação real como processo. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do direito civil*: anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV, Congresso do IBDCIVIL. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 326).

43 No mesmo sentido: "O instituto reveste-se de especial interesse no tocante à função social da propriedade, pois o princípio da propriedade integral que anima o artigo 1.314 do Código Civil pode, muitas vezes, inviabilizar

convirjam esforços para a adequada manutenção e conservação do imóvel, impondo-se a existência de uma administração centralizada eficiente e de um feixe obrigacional rígido o qual assegure, em última análise, o sucesso do empreendimento e o atendimento da função individual como satisfação à autonomia privada dos múltiplos titulares, bem como da função coletiva e social.

Nesse diapasão, o ponto que reclama especial atenção – e consiste na grande inspiração do presente estudo, frise-se – diz respeito às severas limitações ao direito de propriedade que incidem na multipropriedade imobiliária, as quais, ao mesmo tempo em que parecem *esmagar* a titularidade em certos casos, mostram-se essenciais para garantir o atendimento de sua função.

Por fim, não se pode deixar de registrar, ainda em relação à Lei n.º 13.777/2018, particularmente acerca de sua edição e entrada em vigor, que ela foi promulgada no apagar das luzes de 2018, no dia 20 de dezembro, portanto durante o recesso forense, e dispõe vigência desde meados de fevereiro de 2019[44] – de modo que se consubstancia em diploma normativo recente, o qual ainda não foi objeto reflexões acadêmicas e científicas mais aprofundadas. Isso

---

a utilização potencial de um bem." (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 624).

44 A propósito de sua vigência, pontue-se que a Lei n.º 13.777/18 se sujeitou ao prazo ordinário de *vacatio legis*, sabidamente quarenta e cinco dias, conforme estatui o art. 1.º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Isto se deu uma vez que o art. 3º da norma – o qual dispunha que ela entraria em vigor na data de sua publicação – foi vetado pelo Presidente da República e de outro modo não dispôs o legislador. Note-se que por ser considerado demasiadamente exíguo para a relevância do tema de que trata a lei, esse prazo foi alvo de duras críticas à época, e ensejou inclusive a elaboração do Projeto de Lei n.º 1.692/2019, voltado à sua alteração para um ano, e justificado com base no parecer do eminente jurista Flávio Tartuce, do qual se destaca: "A Lei da Multipropriedade é densa e complexa, razão porque ela precisa de um tempo de *vacatio legis* mais longo, a fim de que os juristas possam debatê-la antes de sua implementação. Haverá prejuízos imensuráveis aos consumidores e às próprias empresas com a apressada entrada em vigor dessa lei, pois vários contratos de elevados valores serão realizados sem que as partes tenham a necessária ciência dos efeitos jurídicos do novo marco regulatório. Há riscos de invalidades, de rescisões contratuais, de insatisfações e de outros transtornos que acometerão os consumidores e os empresários". (Redação e justificativa do PL n.º 1.692/2019 disponíveis em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7930373&ts=1594033237922&disposition=inline>);
No mesmo sentido crítico, destacando a vultuosidade legislativa: "A lei foi publicada sem expressa previsão de *vacatio legis*, como recomenda a Lei Complementar 95/1998, atraindo, portanto, a incidência da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro [...]; o prazo genérico ainda se mostra deveras diminuto. Isso porque a novel legislação traz reflexos importantes no estudo dos contratos, das titularidades, do direito registral imobiliário, direitos do consumidor e, por via de consequência, na economia do país [...]. A positivação é de grande relevância para o país, mas inegável que um tempo maior para a entrada em vigor da lei seria conveniente e oportuno para assentar alguns posicionamentos jurídicos de consenso a partir de reflexões que deveriam ser debatidas pela comunidade jurídica, notadamente pelo fato de que a publicação se deu em período de recesso forense." (SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. *Código Civil interpretado*: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 977).

contribuiu para agregar relevância à escolha do tema proposto, impondo-se olhar o novo com os olhos do novo, como já dizia José Saramago.[45]

1.2 Conceito e objeto do direito

Segundo o artigo 1.358-C introduzido do Código Civil, a multipropriedade imobiliária consiste no regime de condomínio especial em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual correspondem as faculdades uso e gozo da totalidade do imóvel, com exclusividade, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.[46] Em outras palavras, trata-se de instituto por meio do qual se concretiza uma relação jurídica real de aproveitamento econômico sobre um bem imóvel dividido no espaço e no tempo, de forma que múltiplos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa de maneira exclusiva e perpétua.[47]

Consubstancia-se, portanto, em uma nova modalidade de direito de propriedade – direito real por excelência previsto no artigo 1.225, I do Código Civil[48] –, mais precisamente sob a

---

45 SARAMAGO, José. *Ensaio sobre a cegueira*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

46 Às faculdades de uso e gozo expressamente referidas em lei, soma-se ainda a faculdade de disposição (*ius abutendi*), inerente ao direito de propriedade – gênero do qual a multipropriedade consiste em espécie. Com assento legal no art. 1.228, CC, a doutrina alude ao poder de disposição como a "mais viva expressão dominial [...]. Quem dispõe da coisa mais se revela dono do que aquele que a usa ou frui [...]. O *ius abutendi*, no sentido de *disponendi*, envolve a *disposição material* que raia pela destruição (De Page) como a *jurídica*, isto é, o poder de alienar a qualquer título – doação, venda, troca; quer dizer ainda consumir a coisa, transformá-la, alterá-la [...]. Em suma: dispor da coisa vai dar no fato de atingir a sua *substância* [...]. Mas envolve, ainda, o poder de gravá-la de ônus ou submetê-la ao serviço alheio". (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 78-79). Sob essa ótica, trata-se "[d]o poder de decidir quanto ao destino a ser dado à coisa". (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 90).

47 Por meio da positivação do conceito previsto no art. 1.358-C do Código Civil, o legislador incorporou o que já defendia o professor Gustavo Tepedino em sua célebre obra sobre o tema (cf. TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993). Marco Aurélio Bezerra de Melo pontua ainda que em razão dessa faculdade dominial exclusiva, é possível que um condômino exclua os demais durante o período de tempo assinalado na escritura como de seu uso e gozo. (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 624).

48 Ensina Orlando Gomes que o direito de propriedade é o mais amplo dos direitos reais ("*plena in re potesta"*), e sua conceituação, em que pese não seja explícita no Código Civil de 2002, pode ser feita à luz de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente, trata-se da 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 possua; e descritivamente, "o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei. [...] A propriedade [portanto] é um *direito complexo*, se bem que unitário, consistindo num feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto." (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 103-104).

forma de condomínio especial, como referido, a qual em muito se aproxima do condomínio edilício.[49] Isto se evidencia, dentre outras razões, pelo fato de que antes mesmo de definir a multipropriedade, o legislador previu, no art. 1.358-B,[50] a aplicação subsidiária das normas que lhe são próprias, paralelamente à incidência das normas consumeristas, quando for o caso – tema que será objeto de análise mais detida no capítulo 2, dedicado ao exame da pluralidade de fontes normativas cuja instigante composição se impõe neste regime, já que a multipropriedade traduz titularidade que depende necessariamente de um feixe obrigacional robusto para sua existência e sucesso.

Outrossim, em relação ao objeto da multipropriedade imobiliária, esclareça-se que este consistirá necessariamente em bem imóvel[51] urbano ou rural – o que a rigor decorre de mera opção legislativa,[52] esclareça-se – e às unidades de propriedade exclusiva, objeto da titularidade

---

49 Sublinha Caio Mário da Silva Pereira que "enquanto no condomínio edilício tradicional a unidade autônoma de propriedade exclusiva constitui-se em um apartamento, uma casa etc., no condomínio em multipropriedade a unidade autônoma refere-se ao imóvel no período de tempo em que o condômino possui a propriedade exclusiva sobre a coisa...". (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 181-182). No mesmo sentido: "a multipropriedade requer uma disciplina que compatibilize a utilização por turno das unidades exclusivas (propriedades individuais) com as áreas comuns, necessariamente integradas em um complexo imobiliário, compostas não somente pelo solo e demais espaços de propriedade coletiva, mas também pelas frações de tempo interpostas entre os turnos dos diversos multiproprietários, que viabilizam a alternância do aproveitamento dos apartamentos (propriedade comum)." (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 107), ratificando o autor tal entendimento em obra recente: A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 649-650 – sendo acompanhado por PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 17, dentre outros.

50 Confira-se a redação: art. 1.358-B, CC. "A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis n.ºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)."

51 "O objeto do direito real pode ser uma casa, um apartamento, ou um prédio de matrícula única composto por vários apartamentos ou quartos hoteleiros. Também não há restrição jurídica a se instituir tal direito sobre uma loja, uma sala, uma laje ou edificação corporativa, um box ou uma vaga de garagem, e até um terreno não edificado. Sendo bem imóvel regularizado, com matrícula própria, a instituição é possível, e poderá ser feita se for economicamente interessante, ou adequada às necessidades dos interessados." (ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 609).

52 *De lege ferenda*, não parece haver qualquer incompatibilidade com a instituição da multipropriedade também sobre bens móveis, como a rigor já ocorre em cenário internacional. No direito brasileiro, porém, isso se dá sob a forma de contrato atípico, com força obrigacional, admitindo-se o registro perante o cartório de Títulos e Documentos competente, já que o legislador não previu expressamente os bens móveis como possível objeto da multipropriedade (a propósito, cf. TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 651; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 624; e PEDROSO,

dos multiproprietários, corresponderão matrículas autônomas perante o Registro Geral de Imóveis competente, como se depreende do art. 1.358-F, CC.[53] A esse cenário se relaciona o princípio da unitariedade matricial,[54] cuja incidência importa em relevantes consequências práticas no âmbito da multipropriedade, tais como a inexistência de solidariedade entre os multiproprietários em relação aos tributos reais incidentes sobre o imóvel, já que cada unidade autônoma corresponderá a um fato gerador distinto;[55] a possibilidade de constituição de direitos

---

Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 15). Tal possibilidade de que sejam também objeto da multipropriedade os bens móveis, como aeronaves e embarcações, à guisa de exemplo, é confirmada por diversos autores, como na obra: ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 606. Sublinhe-se, a propósito, que a multipropriedade *mobiliária* foi objeto do Projeto de Lei do Senado n.º 463 de 2016, de autoria do senador Jorge Viana, o qual restou arquivado sem análise de mérito (tramitação disponível em <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127788>. Acesso em: 26 ago. 2023).

53 Destaquem-se também, nesse sentido, as alterações promovidas pela Lei n.º 13.777/18 na lei de registros públicos (n.º 6.015/76), com a inclusão dos §§10, 11 e 12 ao artigo 176, os quais assim dispõem:: "§10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no §11 deste artigo"; "§11. Na hipótese prevista no §10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada"; "§12. Na hipótese prevista no inciso II do §1.º do art. 1.358-N da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica".

54 O princípio da unitariedade matricial encontra fundamento legal no artigo 176, §1.º, I da Lei de Registros Públicos (n.º 6.015/73), orienta que cada imóvel será objeto de matrícula autônoma perante o Registro de Imóveis, e que cada matrícula corresponderá a um único imóvel. (MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o registro de imóveis. *Jus.com.br*, set. 2004. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/5669/breves-anotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis/2>. Acesso em: 26 ago. 2023).

55 "Nos tributos reais (IPTU, ITR etc.), o fato gerador é [a propriedade sobre] a unidade periódica, de modo que o titular de uma unidade periódica não pode ser obrigado a pagar o tributo real incidente sobre outra unidade periódica. É inaplicável aí a solidariedade passiva tributária prevista no art. 124 do CTN exatamente por inexistir interesse comum em um mesmo fato gerador: cada unidade periódica [corresponde a] um fato gerador distinto [...] O próprio §11 do art. 176 da LRP confirma isso ao autorizar a geração de um número de inscrição fiscal próprio para cada unidade periódica." (PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 21). No mesmo sentido: OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei n.º 13.777/2018)*: principais aspectos de direito civil, de processo civil e de registros públicos. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 26 ago. 2023; e TEPEDINO, Gustavo. Editorial. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 19, n. 1, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359/268>. Acesso em: 26 ago. 2023. Assevera este autor que "uma vez caracterizada a multipropriedade como unidade autônoma, o IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário, assim como as despesas de luz, gás e água próprias da respectiva unidade, sendo repartidas por cada multiproprietário as taxas condominiais que, como obrigações *propter rem*, oneram o patrimônio pessoal de cada titular. Essa questão se torna relevante diante do veto presidencial a certos dispositivos (§§3.º, 4.º e 5.º do art. 1.358-J do Código Civil)..." – sublinhando-se, contudo, que este não teve o condão de alterar a autonomia das matrículas, o que confirma a

reais de garantia sobre o bem imóvel titularizado, como hipoteca, alienação fiduciária em garantia;[56] e também a inexistência de direito de preferência dos demais condôminos em caso de alienação da fração autônoma, como regra – assim afastando-se indubitavelmente o comando do art. 504, CC, aplicável ao condomínio ordinário, cuja incompatibilidade funcional com a multipropriedade já se ressaltou – ressalvando-se a possibilidade de previsão expressa em sentido contrário no instrumento de instituição, consoante dispõe o art. 1.358-L, §1.º, CC.

Além disso, cumpre registrar que a lei previu que a multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem titularizadas pelo mesmo multiproprietário, pois conforme se esclarece em doutrina, é possível que a instituição do condomínio em multipropriedade seja feita com todas as frações de tempo pertencentes ainda a um único titular, para posterior alienação.[57]

A grande particularidade – e, por que não dizer, a característica essencial – da multipropriedade imobiliária consiste na individualização das unidades autônomas no *espaço* e no *tempo* – o que possibilita, como referido, expressiva ampliação do acesso aos bens imóveis.[58] Não obstante, registre-se que nesse regime condominial não é o *tempo* o objeto de apropriação

---

ausência de responsabilidade solidária entre os multiproprietários. Ainda sobre o tema, seja consentido remeter a VASCONCELLOS, Mariana Maia de. Responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade imobiliária: análise funcionalizada do art. 1.358-L, §2.º, do Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Relações patrimoniais*: contratos, titularidades e responsabilidade civil. Belo Horizonte: Fórum, 2021. p. 181-214.

56 PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 21.

57 Situação semelhante se verifica no condomínio edilício, que pode ser instituído pela incorporadora, para posterior venda das unidades autônomas, como alude o art. 44 da Lei n.º 4.591/64, e corrobora o Enunciado n.º 504 do CJF. No mesmo sentido, cf. SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. *Código Civil interpretado*: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 979.

58 Nessa direção: "A divisão dos bens imóveis no espaço é uma realidade tão antiga quanto a própria civilização, assim como a possibilidade de que mais de uma pessoa titularize um bem ladeado com outras, propiciando que cada condômino utilize a coisa conforme a sua destinação e com todos os poderes do domínio que sejam compatíveis com a indivisão (art. 1.314, CC). No tocante [à multipropriedade], o *novo* (a partir dos anos 60 do século passado) é a possibilidade de parcelar a propriedade no *tempo*, em turnos deferidos no título constitutivo, a cada um dos respectivos titulares, denominados multiproprietários. Assim [...] é possível juridicamente que uma mesma propriedade seja partilhada por várias pessoas, cada qual fazendo jus a todos os atributos do domínio durante determinado lapso temporal." (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 620).

(sendo atécnico referir-se ao multiproprietário como "titular de uma fração de tempo"), mas sim o elemento de individuação do bem jurídico[59] apropriado.[60]

Outrossim, ainda em relação ao objeto da multipropriedade, cumpre esclarecer que esta não se identifica com uma propriedade temporária ou *ad tempus*,[61] sendo vocacionada à

---

59 "Do ponto de vista técnico, esclareça-se que *bem jurídico* é a coisa que, por apresentar utilidade potencial, ingressa no mundo jurídico, tornando-se objeto de direito; e sendo suscetível de apropriação, torna-se objeto do direito de propriedade. [...] A rigor, a coisa, individuada no tempo e no espaço, conserva as características essenciais para a apropriação dominical, desde que o bem possa ser discriminado e individuado de modo constante, o que não parece difícil no caso da multipropriedade (...)". (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 647-648. Particularmente sobre o tema *bens jurídicos*, cf. TEPEDINO, Gustavo. Regime jurídico dos bens no Código Civil. In: VENOSA, Silvio de Salvo; GAGLIARDI, Rafael Villar; NASSER, Paulo Magalhães (Coord.). *10 anos do Código Civil*: desafios e perspectivas. São Paulo: Atlas, 2012. p. 48 e segs.; e TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia. Novos bens jurídicos, novos danos ressarcíveis: análise dos danos decorrentes da privação do uso. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 29, n. 129, p.133-156, maio/jun. 2020.

60 No mesmo sentido, cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 182; e TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 647. E à guisa de curiosidade, é possível mencionar como exemplos da influência do tempo no conteúdo e no objeto dos direitos, as figuras do termo essencial, da sublocação, da servidão de uso, muitas vezes voltada ao aproveitamento temporal da propriedade alheia. (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 648). Para rica análise sobre a tutela do tempo, em cotejo com a liberdade individual e a solidariedade social, recomenda-se ao leitor MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Lesão ao tempo: configuração e reparação nas relações de consumo. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo (Coord.). *Rumos contemporâneos do direito civil*: estudos em perspectiva civil-constitucional. Belo horizonte: Fórum, 2017. p. 205-228.

61 A propósito da propriedade temporária, ensina Orlando Gomes que "A propriedade é um direito de duração ilimitada, não comportando em princípio *condição resolutiva* ou *termo final*. Por sua própria natureza, é, de regra, direito irrevogável. Contudo, o *princípio da irrevogabilidade* comporta exceções. A ordem jurídica admite situações nas quais a propriedade torna-se *temporária*. Quando sua duração se subordina a uma condição resolutiva, ou termo final, previsto no título constitutivo do direito, diz-se que há *propriedade resolúvel*. Quando não é adquirida para durar certo tempo, mas se apresenta *potencialmente* temporária, podendo seu titular perdê-la por força de certos acontecimentos, diz-se que há *propriedade ad tempus* [mas nesta não há condição nem termo, sendo dela exemplo a revogação por ingratidão do donatário] [...]. Na *propriedade ad tempus*, o fato extintivo acarreta a *transmissão* do domínio no estado em que se encontra: diminuído, modificado [...]. Sua eficácia é para o futuro. Na *propriedade resolúvel*, o evento que extingue o direito de propriedade acarreta sua transmissão no estado em que a coisa se encontrava ao ser recebida pelo proprietário temporário." (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 251-253). Com efeito, na multipropriedade imobiliária não há um termo final extintivo da propriedade, mas sim a delimitação temporal de uma fração de tempo sobre o bem imóvel titularizado, a qual inclusive enseja a abertura de matrícula autônoma perante o cartório de Registro de Imóveis competente. No mesmo sentido, cf. LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 31, 1990.

perpetuidade,[62] e de exercício periódico, isto é, cíclico.[63] Assim, mesmo durante o período que não corresponde à sua propriedade exclusiva, o multiproprietário continua sendo titular daquele bem imóvel individualizado no espaço e no tempo, de modo que seu direito não se extingue para ressurgir posteriormente, mas se mantém hígido.[64]

Sob essa ótica, identificam-se críticas doutrinárias às nomenclaturas adotadas de forma atécnica pelo legislador na nova lei,[65] bem como indicações de taxonomia específica para lidar com os elementos da multipropriedade, sugerindo-se, à guisa de exemplo, a expressão "*imóvel-base*" como referência à coisa (bem imóvel) corpórea objeto da fratura jurídico temporal sobre a qual se institui a multipropriedade (semelhante, por analogia, ao terreno sobre o qual é instituído o condomínio edilício), à "*unidade periódica*" como o imóvel por ficção jurídica que é objeto do direito real de propriedade pelo multiproprietário (semelhante à unidade autônoma no condomínio edilício) e à "*fração de tempo ou período de tempo*", como o período anual durante o qual o titular pode usar e fruir do imóvel-base.[66]

---

62 "A característica da perpetuidade do domínio resulta do fato de que ele subsiste independentemente de exercício, enquanto não sobrevier causa extintiva legal ou oriunda da própria vontade do titular, não se extinguindo, portanto, pelo não-uso". (DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*: direito das coisas. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. p.88).

63 "Sublinhou-se, com efeito, a diferença entre temporariedade e periodicidade. Na multipropriedade, ao contrário do que sucederia na propriedade temporária, o termo não se refere à vida do direito, mas ao seu exercício, sendo, portanto, um direito perpétuo quanto à sua duração, embora periódico quanto ao seu exercício." (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 69-70). No mesmo sentido: "a possibilidade de fracionar a utilização de um imóvel em turnos demonstra que, conquanto tenha a propriedade a característica da perpetuidade, o seu *exercício* pode ser temporário [*rectius*, periódico, cíclico]". (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 624).

64 Segundo o professor Caio Mário, isso o tornaria possuidor indireto no período em que outros condôminos exercem posse direta e o possibilita fazer uso de ações possessórias para proteção do bem (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 182) – tema que será objeto de análise mais detida no capítulo 2.

65 Gustavo Tepedino, por exemplo, denuncia a utilização atécnica da expressão "alienação da fração de tempo" pelo legislador, quando se referiu à inexistência de direito de preferência entre os multiproprietários, no parágrafo 1.º do artigo 1.358-L, CC, apontando que o correto seria tratar da "alienação do direito real de propriedade do multiproprietário sobre sua unidade autônoma delimitada no espaço e no tempo". (A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 649); no mesmo sentido, cf. OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei n.º 13.777/2018)*: principais aspectos de direito civil, de processo civil e de registros públicos. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 01 out. 2023.

66 As expressões são sugeridas em PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 18.

Ainda em relação ao objeto, nota-se que o legislador estabeleceu no artigo 1.358-D do Código Civil que o imóvel titularizado pelo multiproprietário será indivisível, não se sujeitando à ação de divisão ou de extinção do condomínio,[67] e inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados ao seu uso e gozo. Tal preceito, ao afastar a aplicação do regime das pertenças (art. 93, CC),[68] se destina a conferir proteção mais robusta ao bem imóvel, com vistas à sua conservação e manutenção, e expressa, ao mesmo tempo, importante regra concernente à utilização e à função que a multipropriedade exerce, colocando os utensílios ordinários necessários à vida contemporânea à disposição comum de todos os multiproprietários, em cada turno respectivo.[69] Ao mesmo tempo, essa regra expressa limitação ao direito de propriedade, na medida em que os multiproprietários deverão zelar pela integridade do imóvel-base e também de todo o mobiliário e pertences que o guarnecem – os quais integram o imóvel titularizado – respondendo pessoalmente em caso de danos.[70]

---

[67] Ao instituir tal previsão, o legislador afastou definitivamente a regra da divisibilidade obrigatória após o decurso de cinco anos aplicável ao condomínio ordinário (art. 1.320, CC), cuja incidência na multipropriedade era objeto de controvérsias antes da promulgação da Lei n.º 13.777/2018.

[68] Dispõe o art. 93 que "são pertenças os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro." O art. 94, por sua vez, prevê que "Os negócios jurídicos que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertenças, salvo se o contrário resultar da lei, da manifestação de vontade, ou das circunstâncias do caso." Portanto, na disciplina dos bens jurídicos, como regra as pertenças consubstanciam-se em exceção legal expressa ao princípio da gravitação jurídica, expresso pelo brocardo latino *accessorium sequitur principale* (o acessório segue o principal), na medida em que não constituem partes integrantes, tampouco acessórios, podendo ser destacadas do bem principal e objeto de relações jurídicas próprias. Além disso, elas dispõem como características "i) um vínculo intencional, material ou ideal, estabelecido por quem faz o uso da coisa, colocado a serviço da utilidade do principal; ii) um destino duradouro e permanente ligado à coisa principal e não apenas transitório; e iii) uma destinação concreta, de modo que a coisa fique efetivamente a serviço da outra [...] (Silvio Venosa, *Direito Civil*, p. 311)." (TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v. 1. p. 194-197). Para considerações didáticas a respeito das pertenças, em contraste com os bens acessórios e principais, cf. ainda TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 199-202.

[69] TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 654. Interessante destacar a constatação do autor no sentido que de o artigo 1.358-D, II remete a outra reflexão, associada à (im)possibilidade de penhora do mobiliário que integra o imóvel-base para fins de pagamento das dívidas pessoais de um de seus titulares, sobretudo diante da autonomia das unidades, bem como à previsão legal no sentido de que este mobiliário integra o bem imóvel. Sobre o tema, o autor posiciona-se no sentido de que "não poderá o ato de constrição judicial recair sobre os móveis que guarnecem o bem, já que vinculados também às demais unidades periódicas, muito menos sobre o imóvel [base], de modo indiscriminado." (Idem, p. 655).

[70] Confira-se, a propósito, a redação dos incisos do art. 1.358-J, CC, particularmente dos incisos I a IV.

Além da indivisibilidade do bem imóvel objeto da multipropriedade, previu o legislador que o período mínimo correspondente à unidade periódica titularizada será de 07 (sete) dias[71] seguidos ou intercalados,[72] exatificando-se que as frações de tempo poderão ser definidas em calendário fixo e determinado (isto é, os mesmos dias todos os anos), flutuante (quando a determinação do período é realizada de forma periódica e pode variar) ou misto (mesclam-se ambos os critérios), desde que garantida a observância de critério objetivo e da isonomia[73] entre os multiproprietários.[74] Nesse ponto, revela-se imprescindível a prestação de informação clara e precisa pelo empreendedor e pelo administrador profissional ao multiproprietário, o qual por sua vez é também consumidor, como se verá no capítulo 2, com vistas a assegurar a transparência desde o momento da aquisição do imóvel, até a efetiva fruição e gozo do direito por seu titular – sob pena de responderem pela falha na prestação adequada do serviço, suportando suas consequências.

Feitas as considerações a respeito do conceito e do objeto da multipropriedade imobiliária, passa-se ao panorama geral de seu regime jurídico, com vistas à análise estrutural que precede o imperioso exame funcional do instituto, em particular relacionado à legitimidade das severas restrições impostas aos multiproprietários.

---

71 Segundo Marco Aurélio Bezerra de Melo, a previsão de uma semana encontrou inspiração no direito real de habitação periódica português, a partir do Decreto-lei 368/1983, o qual previa justamente módulos de uma semana. Interessante notar, não obstante, que no ordenamento lusitano atual o Decreto-lei 275/1993 suprimiu a exigência de tempo mínimo, de modo que o direito pode recair sobre o período de um único dia. (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 626).

72 Em relação aos períodos intercalados, é mais comum que essa sistemática seja implementada, na prática, quando as frações de tempo sobre o imóvel são maiores – uma quinzena ou um mês, à guisa de exemplo – pois assim o multiproprietário titular de 15 dias pode ter uma semana no mês de janeiro e mais 8 dias no mês de setembro, a título ilustrativo. Caso se trate do período mínimo de 7 dias, estes podem ser divididos entre dois feriados, como o de Páscoa e o de Corpus Christi, ressalvando-se que essa divisão deverá ser indicada no registro imobiliário competente.

73 Na mesma direção: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 182.

74 A propósito, confira-se a redação literal do art. 1.358-E, CC: "Cada fração de tempo é indivisível. §1.º: O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante. §2.º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores."

1.3 Contornos do novo regime jurídico e qualificação

A multipropriedade pode ser instituída por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, tal como ocorre no condomínio edilício, sendo que no ato de instituição – o qual deve ser levado a registro no competente cartório de Registro de Imóveis – constará a duração dos períodos relativos às frações de tempo sobre o imóvel-base objeto de apropriação, para fins de especificação das unidades de propriedade exclusiva.[75] Estas, como *retro* mencionado, serão objeto de matrículas autônomas, conforme previsão do parágrafo 10 do art. 176 da Lei de Registros Públicos (incluído pela Lei n.º 13.777/18).

Registre-se, a propósito, que a multipropriedade pode representar interessante instrumento de planejamento sucessório, na medida em que o testador, a fim de evitar futuros conflitos entre seus herdeiros, pode instituir regime de multipropriedade imobiliária sobre um ou mais bens, especialmente sobre aqueles situados em regiões turísticas, de férias e veraneio, de modo que cada sucessor passe a ser titular de uma fração de tempo predefinida sobre eles[76] – o que contribuiria para estabelecer, de antemão, a responsabilidade individual de cada qual pelas despesas incidentes sobre esse(s) imóvel(is), assim favorecendo o rateio dos custos de conservação, melhor organizando e otimizando o uso do bem, e evitando que seu valor seja consumido para

---

[75] Cf. art. 1.358-F, CC. E acerca da instituição *causa mortis*: "Se for empregado um testamento, ele, em regra, deverá ter todos os requisitos formais para a instituição do condomínio na forma do art. 1.358-F ao art. 1.358-G e dos arts. 1.358-P e 1.358-Q do CC. Entendemos, porém, que poderá o testador limitar-se a indicar as unidades periódicas que caberão aos sucessores em relação a um imóvel e delegar a eles o dever de, por maioria, deliberar sobre as demais questões formais do ato de instituição e, assim, elaborarem um ato complementar de instituição do condomínio multiproprietário. Por exemplo, o testamento poderá limitar-se a dizer: 'deixo o imóvel X aos sucessores A e B sob a forma de condomínio multiproprietário em que A será titular de uma unidade periódica envolvendo a fração de tempo de janeiro a agosto de cada ano e em que B titularizará a fração de tempo remanescente (de setembro a dezembro). Caberá a eles elaborar os atos de instituição com os demais requisitos formais, prevalecendo, no caso de divergência, a vontade daquele com maior fração de tempo'." (OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei n.º 13.777/2018)*: principais aspectos de direito civil, de processo civil e de registros públicos. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 26 ago. 2023).

[76] Assim, à guisa de exemplo, no caso de imóveis situados no balneário de Búzios ou Angra dos Reis, havendo quatro herdeiros, sendo duas filhas, uma com filhos e outra sem, apreciadora da tranquilidade da baixa temporada, e outros dois filhos solteiros com preferência pela alta temporada, seria possível dividir o imóvel em frações de tempo ao ano, de modo que a herdeira com filhos seja titular dos períodos de férias escolares, a outra de períodos de baixa temporada, e os demais herdeiros sejam titulares de períodos de alta temporada, em calendário que varie anualmente, para cada um, o período de carnaval e de réveillon.

pagamento de dívidas, como sói ocorrer em casos de ações de inventário que se perpetuam por anos, havendo muitos bens a partilhar e disputas inconciliáveis entre os herdeiros.[77]

Outrossim, dentre os direitos básicos do multiproprietário, figuram (i) usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; (ii) ceder a fração de tempo em locação ou comodato;[78] (iii) alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou *causa mortis*, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador – destacando-se, a respeito destas prerrogativas, que não há direito de preferência dos demais multiproprietários quando da alienação do imóvel por um deles, como regra –; (iv) participar e votar, pessoalmente ou através de representante – e desde que esteja quite com as obrigações de rateio de despesas – na assembleia da multipropriedade (caso em que o voto do multiproprietário corresponderá à quota relacionada à sua fração de tempo sobre o imóvel-base) e na assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso (hipótese em que o voto do multiproprietário corresponderá à quota de poder político atribuído à fração sobre a unidade imobiliária – casa ou apartamento, por exemplo – delimitada na respectiva convenção do condomínio edilício).

Além desses direitos, a convenção e o regimento interno podem prever outros, como expressão de autonomia privada[79] e da tipicidade aberta em direitos reais, referidas alhures. Frise-

---

[77] Não se pretende nesta sede esgotar o tema, ainda carente de estudos mais aprofundados, contudo, no intuito de suscitar reflexões a respeito da multipropriedade como instrumento de planejamento sucessório, cf. VOLPI NETO, Angelo. *Planejamento sucessório e a nova lei da multipropriedade imobiliária*. Disponível em: <https://jorgedesousa.jusbrasil.com.br/artigos/712804365/planejamento-sucessorio-e-a-nova-lei-da-multipropriedade-imobiliaria>. Acesso em: 26 ago. 2023; e BAPTISTA, Gabriel Carmona. Multipropriedade como um novo instrumento de planejamento sucessório. *Folha de Londrina*, 15 jun. 2019. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/imobiliaria-e-cia/multipropriedade-como-um-novo-instrumento-de-planejamento-sucessorio-2946321e.html?d=1>. Acesso em: 26 ago. 2023.

[78] Consoante se verá nos próximos capítulos, a locação do bem imóvel pode estar sujeita aos regimes de *pool* de hotelaria obrigatório ou central de locações, os quais se consubstanciam em interessantes limitações ao direito de propriedade dos multiproprietários, cujo merecimento de tutela se investiga.

[79] Francisco Amaral ensina que "A autonomia privada é o poder que os particulares têm de regular, pelo exercício de sua própria vontade, as relações de que participam, estabelecendo-lhes o conteúdo e a respectiva disciplina jurídica". (AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 341). Adicionalmente, explica o professor Eduardo Nunes que "a autonomia privada, princípio que caracteriza o próprio objeto de estudo do direito civil, é muitas vezes aplicada na prática apenas como um princípio orientador do direito contratual, dado o caráter atípico que caracteriza este último, como se a tipicidade dos direitos reais negasse um significativo espaço de autonomia tanto na constituição desses direitos como no momento de seu exercício". (NUNES, Eduardo. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. *Revista Brasileira de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 4, p. 55-80, abr./jun. 2015. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/99>. Acesso em: 01 out. 2023) – entretanto, em virtude da superação da ótica patrimonialista do Direito Civil e da *summa divisio* entre direitos reais e obrigacionais (Cf. PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*: introdução ao direito civil constitucional. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 202-206) – a qual cedeu espaço à dicotomia entre relações patrimoniais e existenciais, funcionalizando-se as primeiras em prol das segundas, com vistas à proteção e promoção da dignidade humana, alçada ao vértice do ordenamento jurídico –, o que decorre da axiologia constitucional

se, a esse propósito, que a convenção condominial consiste no ato regra[80] que rege as relações condominiais, aplicando-se subsidiariamente ao regulamento multiproprietário as disposições previstas pelos artigos 1.333[81] e 1.334 do Código, pertinentes ao condomínio edilício.

Paralelamente aos direitos assegurados em lei e aos demais que porventura sejam previstos convencionalmente, consistem em obrigações dos multiproprietários, instituídas pelo legislador: (i) pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade[82] – e, quando for o caso, do condomínio edilício no qual ele esteja inserido – ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou

---

vigente, é possível verificar inequívoco espaço de atuação da autonomia privada também em sede de direitos reais, do que são ilustrativo exemplo as convenções condominiais e os regimentos internos que as regulamentam. No mesmo sentido, explica o professor Gustavo Tepedino que, como expressão de um direito real por excelência, a propriedade sujeita-se aos princípios da taxatividade e da tipicidade, uma vez que permite a produção de efeitos *erga omnes* (os quais, no sistema democrático, somente a lei é capaz de produzir). Não obstante, se de um lado a taxatividade (também referida como princípio do *numerus clausus*) diz respeito à fonte do direito real – necessariamente legal – e, de outro, a tipicidade diz respeito ao seu conteúdo, ou seja, à modalidade de seu exercício, certo é que embora representem inequívoco balizamento aos direitos reais, ainda assim deixam aberto um significativo espaço à autonomia privada neste campo, do que as convenções de condomínio são eloquente exemplo. (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 84-85).

[80] A expressão é de autoria do eterno professor Caio Mário da Silva Pereira, o qual ensina que a convenção condominial consiste em "ato-regra ou constitutivo de um direito estatutário, cria a normação de conduta para um agrupamento social reduzido, ditando regras de comportamento (...)", de modo a suprir disposições legais no que diz respeito às condições particulares de cada edifício, em benefício da coexistência (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 96, 93-94), consistindo, portanto, em "negócio jurídico de alta densidade normativa destinado a reger o comportamento dos condôminos e de terceiros frente ao condomínio edilício, complementando as normas jurídicas estatais aplicáveis [...]. Após o registro no cartório imobiliário competente, [...] a convenção adquirirá força obrigatória perante terceiros, [...] mas isso não significa que a falta de registro desonere os condôminos de suas responsabilidades, tendo o Superior Tribunal de Justiça editado a correta Súmula 260, com o seguinte teor: 'a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.'" (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de direito civil*: direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5. p. 273-276).

[81] A propósito da convenção de condomínio e de seu caráter obrigatório, cumpre anotar que o seu registro "no Cartório de Registro de Imóveis tem por finalidade apenas a sua oposição *erga omnes*, sendo certo que ela obriga aqueles que integram a vida condominial desde o momento da sua aprovação Assim, não é possível ao condômino ou a qualquer outro que participe da vida condominial, como possuidores, detentores, ou visitantes, esquivar-se de suas obrigações para com a coletividade alegando ausência de registro da convenção condominial." (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 250). Sublinham ainda os autores que "para que seja aprovada e passe a valer, a convenção de condomínio precisa ser subscrita por, pelo menos, dois terços das frações ideais, tornando-se, a partir de então, obrigatória para todos os titulares de direito sobre as unidades, bem como para quem mais tiver detenção ou posse sobre elas (CC, art. 1.333, *caput*), não sendo possível alegar que com ela não concordou, nem mesmo que a desconhecia." Para análise aprofundada acerca da Convenção condominial, confira-se PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 93-108.

[82] Para análise dessa obrigação e, em especial, do regime de sucessão da responsabilidade entre alienante e adquirente do imóvel na multipropriedade à luz da nova lei, seja consentido remeter novamente a VASCONCELLOS, Mariana Maia de. Responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade imobiliária: análise funcionalizada do art. 1.358-L, §2.º, do Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Relações patrimoniais*: contratos, titularidades e responsabilidade civil. Belo Horizonte: Fórum, 2021. p. 181-214

parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;[83] (ii) responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas; (iii) comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; (iv) não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; (v) manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção; (vi) usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; (vii) usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo; (viii) desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente; (ix) permitir o ingresso do administrador (ou de terceiro à sua ordem) na unidade para a realização de obras ou reparos urgentes.[84] Além destas, o multiproprietário estará sujeito ainda a pena de multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres, e de multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.[85]

Perceba-se que o rol de obrigações previstas em lei é muito mais extenso do que o rol de direitos básicos, bem como que na multipropriedade o legislador pormenoriza deveres relacionados

---

83 É válido notar que o inciso I do art. 1.358-J do Código Civil se refere à renúncia do uso e gozo (total ou parcial, do imóvel), e não à renúncia ao direito de propriedade, esta mencionada no art. 1.358-T. Sublinhe-se que dentre os poderes do proprietário reside a faculdade – e não a obrigação – de usar e gozar do bem, de modo que o *não uso* também está albergado pelo direito de propriedade. Em outras palavras, a não utilização do imóvel não desnatura e tampouco implica em extinção do direito de propriedade – salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei e na Constituição Federal de 1988 – e, exatamente por força disto, mantêm-se hígidas as obrigações inerentes ao proprietário. No mesmo sentido, v. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 183.

84 "Em caso de danos ao imóvel às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário causados pelo multiproprietário ou por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos, será ele responsável por repará-los se decorrentes do uso anormal da coisa. Por outro lado, se a deterioração do imóvel decorrer de uso anormal e do desgaste natural do bem, então as despesas serão compartilhadas por todos os condôminos." (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 183).

85 Note-se que através do inciso II do §1.º do art. 1.358-J – o qual prevê expressamente como sanção ao multiproprietário infrator a "perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres" – o legislador pacificou, no âmbito da multipropriedade, as controvérsias a respeito da admissibilidade da exclusão do condômino antissocial no direito brasileiro – sem prejuízo, é claro, da observância do contraditório e da ampla defesa – o que já se defendia em doutrina à luz do art. 1.337, CC. Sobre o tema, v. VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*: direitos reais. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012. v. 5. p. 303; e MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de direito civil*: direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5. p. 296-300.

especificamente às unidades autônomas, o que chama atenção para a existência do já aludido feixe obrigacional intenso, ou seja, para as limitações ao direito de propriedade, as quais se revelam de modo bastante expressivo na multipropriedade, muito mais do que em outras modalidades de condomínio. Mas seriam todas estas restrições legítimas, merecedoras de tutela pelo ordenamento jurídico? É o que se verá a partir do capítulo 2.

A fim de concluir o panorama geral acerca desse novo regime jurídico inserido no Código Civil, destaque-se que a lei prevê ainda a figura do administrador da multipropriedade imobiliária – responsável pela gestão do bem imóvel-base, com seus equipamentos, mobiliário e instalações –, o qual consistirá em pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio, ou, na falta de indicação, em pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

Esse administrador desempenhará funções típicas do síndico do condomínio edilício, tais como: elaborar a previsão orçamentária anual, com a discriminação das receitas e despesas; submeter o orçamento à aprovação por maioria simples em assembleia; cobrar as cotas de rateio de despesas ordinárias e extraordinárias, de responsabilidade dos proprietários[86] – mas com esta figura ele não se confunde, na medida em que disporá de diversas outras funções peculiares à multipropriedade, previstas em rol não exaustivo no art. 1.358-M do Código Civil, tais como a coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente às suas respectivas frações de tempo, com controle de *check in* e *check out*; a determinação, caso se adote calendário flutuante ou misto para o gozo das frações de tempo pelos multiproprietários, dos períodos concretos de uso exclusivo de cada qual anualmente; a manutenção, conservação e limpeza do imóvel; a troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, entre outras passíveis de previsão na convenção e no regimento interno, como expressão da já referida autonomia privada dos titulares e/ou do instituidor da multipropriedade.

Sob essa ótica, parece coerente a exigência legal constante no artigo 1.358-R[87] pelo caráter profissional desse administrador da multipropriedade, quando o regime for instituído em unidade autônoma que integre condomínio edilício, uma vez que a multiplicidade de relações jurídicas envolvidas e sua complexidade parecem justificá-la. Com efeito, dado o extenso

---

[86] Essas e outras atribuições do administrador, análogas às do síndico do condomínio edilício, encontram respaldo no art. 1.348, CC.

[87] Confira-se a redação literal do *caput* do art. 1.358-R, CC: "O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional."

universo de multiproprietários, bem como os diversos centros de interesse contrapostos, e ainda a necessidade de gestão eficiente e capaz de atender às diversas demandas desde a conservação e manutenção do bem – até a estruturação de calendário para uso e gozo do imóvel, com rígido controle de entrada e saída de condôminos e visitantes, a fim de que todos possam gozar de seu direito em iguais condições – revela-se a necessidade de expertise profissionalizada. Sob essa ótica, não haveria que se falar na ilegitimidade da restrição, por suposta violação ao princípio da livre-iniciativa,[88] como se alude em doutrina.[89] Além disso, caracterizar-se-á em muitos casos inequívoca relação de consumo, como se verá no capítulo 2, impondo-se o diálogo entre fontes normativas.

Interessante notar ainda que o legislador instituiu a possibilidade de previsão, na convenção condominial, de reserva de uma fração de tempo destinada à realização de reparos indispensáveis no imóvel-base, em suas instalações e equipamentos, a qual poderá ser atribuída ao instituidor da multipropriedade ou aos multiproprietários, proporcionalmente – caso em que caberá a estes o rateio das despesas condominiais relativas a esta fração, também de modo proporcional. Entretanto, caso esses reparos devam ser realizados em caráter de urgência, prevê o parágrafo 2.º do artigo 1.358-N que eles poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários. Nesta hipótese, terá o administrador profissional – na qualidade de fornecedor, como citado – a obrigação de "restituir" os dias perdidos ao multiproprietário, disponibilizando outro imóvel para seu uso e gozo? Esta e outras reflexões afins serão analisadas no próximo capítulo.

---

88 A livre-iniciativa foi prevista na Constituição de 1988 como fundamento da República (cf. art. 1.º, inciso IV), como um dos princípios basilares da ordem econômica, segundo o art. 170, e mencionada igualmente no capítulo de Direitos e Garantias fundamentais dos cidadãos, notadamente no art. 5.º, inciso XIII, o qual institui que "É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer".

89 Neste sentido: "Somos críticos dessa obrigatoriedade [ou seja, da imposição legal da figura do administrador profissional] que parece negar o devido prestígio à livre-iniciativa, à autonomia privada em matéria tão sensível a tais princípios, porém essa é uma possível opção do legislador [...] e, por conseguinte, não vislumbramos qualquer inconstitucionalidade." (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 635). Na direção oposta, alinhada ao que se defende no presente estudo, cf. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 54. Sublinham estes autores que "por se tratar de administração de dois condomínios, o edilício e o em multipropriedade, bem como pela complexidade dos institutos e pela responsabilidade pela gestão de recursos de uma coletividade, entende-se que é justificável que a lei exija para o exercício da referida função uma pessoa com qualificação profissional específica e com Registro no Conselho Federal de Administração (Lei n.º 4.769/1965)."

Outrossim, na seção que abrange as disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edilícios[90] – os quais poderão adotar a multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas – outra previsão legal digna de nota é a possibilidade de instituição de regime de intercâmbio entre os multiproprietários, caso em que o titular de uma fração de tempo sobre o bem imóvel situado numa região poderá utilizar outro imóvel, por igual período, situado em localidade diversa.[91] Neste caso, em mais uma expressão de autonomia privada em sede de direitos reais, caberá à convenção condominial prever a existência desse regime,[92] incidindo também sobre ele as normas da Lei de Política Nacional de Turismo, especificamente em relação à regulamentação da hospedagem.[93] Aqui, mais uma vez, percebe-se de modo inequívoco a caracterização de relação de consumo[94] – na qual o prestador de serviços de

---

90 Perceba-se a interessante possibilidade de sobreposição de regimes condominiais sobre o mesmo bem no caso concreto, quando da instituição de multipropriedade em unidade autônoma integrante de condomínio edilício, visto que esse imóvel pode ainda ser titularizado por diferentes sujeitos, como por exemplo um grupo de amigos que tenha resolvido adquiri-lo, em regime de condomínio voluntário.

91 Nesse sentido, confira-se o exemplo de Marco Aurélio Bezerra de Melo: "[...] o proprietário de 15 dias de uma unidade autônoma em Campos de Jordão pode ter interesse em passar esse período de tempo no balneário de Camboriú, em Santa Catarina, ao passo que o condômino catarinense queira se valer desse mesmo período para ir a essa bela cidade paulista. É claro que tal acerto pode envolver pessoas de diferentes países, como o cidadão romano que pretenda conhecer a cidade do Rio de Janeiro e o carioca, a de Roma. É possível também que o hotel que tenha sido constituído sob essa roupagem, mediante o recebimento de uma taxa de administração, hospede terceiros, prestando contas ao proprietário do tempo respectivo." (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p 626).

92 Confira-se o art. 1.358-P, CC: "Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código: [...] VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no §2.º do art. 23 da Lei n.º 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação."

93 A propósito, sublinha-se o art. 23 da Lei da Política Nacional do Turismo (Lei n.º 11.771/2008): "Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. [...] §2.º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem."

94 "O sistema de intercâmbio de que trata o §2.º do art. 23 da Lei Geral de Turismo (Lei n.º 11.771/2008) costuma operacionalizar-se por meio de contratos (natureza obrigacional), embora enxerguemos viabilidade de ele se exprimir por meio da instituição onerosa de um direito real de usufruto sobre a unidade periódica em favor da empresa de intercâmbio, que, em troca, concederá o uso de imóveis de sua rede." (OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 01 out. 2023). Para considerações a propósito da caracterização da relação de consumo, bem como das figuras do consumidor e fornecedor, v. item *infra*.

hospedagem será fornecedor – impondo-se a existência de um feixe obrigacional que garanta o diálogo com as normas de proteção ao consumidor, como se verá também no próximo capítulo.

Além desta norma, a Lei n.º 13.777/18 previu disposições obrigatórias que deverão constar na convenção do condomínio edilício e no regimento interno respectivo, tais como, na primeira, a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário sobre o imóvel-base; a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos; quóruns para aprovação de deliberações específicas, entre outros instituídos no art. 1.358-P do Código Civil.

No regimento interno, por sua vez, por se consubstanciar em instrumento que regulamenta a convenção, trazendo normas pormenorizadas acerca do cotidiano condominial, deverão constar os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo –expressiva limitação ao direito de propriedade do titular, o qual, em outras modalidades de condomínio, não se sujeita a tal regra –, o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso, e demais constantes no art. 1.358-Q.

Sublinhe-se ainda a previsão pela possibilidade de realização de assembleias virtuais ou por meio eletrônico,[95] tema que foi objeto de acalorados debates no âmbito dos condomínios edilícios ao longo dos anos de 2020 e 2021, por força da pandemia do coronavírus (COVID-19),[96] e

---

95 Art. 1.358-Q, VIII, CC.

96 Para considerações a respeito do tema, seja consentido remeter a VASCONCELLOS, Mariana Maia de. Assembleias virtuais em condomínios edilícios. In: ROQUE, André Vasconcellos; OLIVA, Milena Donato (Coord.). *Direito na era digital*: aspectos negociais, processuais e registrais. São Paulo: JusPodivm, 2022.

atualmente resta pacificada pelas alterações promovidas pela Lei n.º 14.309/2022 nos arts. 1.353 e 1.354-A do Código Civil. Interessante notar que a edição desta norma como sucedânea do precursor art. 1.358-Q foi digna de aplausos, na medida em – respondendo a uma demanda social oriunda da dinâmica realidade – autorizou e regulamentou expressamente a possibilidade de realização de assembleias virtuais nos condomínios, e assim possibilitou maior democratização das deliberações e votações, porquanto os condôminos não precisam mais estar fisicamente presentes em local específico para participar – fato que inviabilizava o comparecimento de muitos.

Sem pretensão de esgotamento da análise do regime jurídico da multipropriedade nesta sede, porém destacando-se apenas seus pontos mais relevantes e as inovações trazidas pela lei, sobretudo para possibilitar a continuidade do estudo que se empreende – voltado especialmente às limitações à titularidade na multipropriedade – cumpre notar, por fim, a expressa possibilidade de vedação ao direito de uso do imóvel como sanção à inadimplência do multiproprietário. Nessa hipótese, o bem passará a integrar o *pool* da administradora, será disponibilizado em sistema de locação e serão utilizados os valores obtidos através desta para satisfação dos débitos, de modo que somente após a quitação integral, o multiproprietário recuperará seu direito de uso sobre o imóvel. Trata-se, como se examinará no terceiro capítulo, de uma espécie de anticrese legal instituída pelo legislador, voltada a robustecer a proteção e a preservação do condomínio, por meio da instituição de mecanismos mais eficientes de execução em prol da coletividade – todavia de forma drástica, impondo severa restrição cuja legitimidade se analisará.

Traçadas as devidas considerações, como se pode perceber, consubstancia-se a multipropriedade imobiliária em um direito de natureza real,[97] introduzido no ordenamento jurídico

---

p. 467-490 – artigo cuja conclusão pela admissibilidade das assembleias virtuais e/ou por meio eletrônico nos condomínios edilícios foi plenamente acolhida pela Lei n.º 14.309/2022, cujo art. 1º já institui expressamente essa permissão.

97 Os direitos reais (*ius in re*) eram tradicionalmente concebidos como direitos que incidiam diretamente sobre um bem, "sem a mediação de quem quer que seja." (MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Almedina, 2000. p. 44). Com efeito, esta categoria foi constituída a partir de uma ideia – já relativamente superada, como se verá – de propriedade em que a garantia concedida ao proprietário era no sentido de excluir terceiros do uso, gozo e disposição da coisa, com exercício de poderes sobre o bem de modo exclusivo – direito que chegou a ser considerado inquestionável e ilimitado em dada época. (MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 20). Nessa mesma direção: "Por direito das coisas ou direitos reais designa-se tradicionalmente a categoria das relações jurídicas que regula a apropriação e a utilização dos bens jurídicos por parte dos homens. O Livro III da Parte Especial do Código Civil Brasileiro adora a expressão *direito das coisas*, na esteira do Código Civil Alemão, o BGB [...], ao contrário de outras legislações que preferem a designação direitos reais." (TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. Tomo II. p. 135).

como modalidade de condomínio especial, no seio do direito de propriedade.[98] A propósito deste, Orlando Gomes enfatiza que a propriedade se expressa como um *direito complexo*, já que abrange um feixe de prerrogativas materializadas nas faculdades de usar, gozar, fruir, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto[99] e, além disso, dispõe como característica a elasticidade, já que pode ser distendida ou contraída em seu exercício, conforme se lhe agreguem ou retirem faculdades destacáveis, tratando-se, a rigor, do mais amplo direito de utilização econômica das coisas, direta ou indiretamente, já que o proprietário tem a faculdade de servir-se do bem, perceber seus frutos e produtos, e atribuir-lhe a destinação que lhe aprouver.[100]

Tal elasticidade fica bastante evidente na multipropriedade imobiliária, através da compressão do direito de propriedade decorrente das limitações que tal regime impõe, e que parecem até mesmo esmagá-lo em certos casos, seja em menor ou maior grau, a depender da hipótese – como por exemplo quando se restringe ou até mesmo se destitui o multiproprietário do poder de uso do bem, em virtude do inadimplemento das cotas de rateio de despesas; ou quando se impõem regras para limitar o número máximo de pessoas ou de visitantes que podem ocupar simultaneamente o imóvel; ou ainda para impossibilitar a alteração do mobiliário, pelo que se revela imperioso o seu exame de merecimento de tutela à luz do ordenamento vigente.[101]

Nesse diapasão, percebe-se que a análise meramente estrutural do direito se revela insuficiente para sua efetiva compreensão, bem como para apreensão de suas vicissitudes e potencialidades. Afinal, a multipropriedade, como expressão do direito de propriedade sob nova

---

98 A análise topográfica do novo regime inserido no Código Civil – um capítulo apartado no Título III do Livro III da Parte Especial do diploma civilista – deixa clara a opção do legislador no aludido sentido, como se refere em doutrina (cf. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 15).

99 Como ensinam os professores Carlos Edison, Pablo Rentería e Gustavo Tepedino, a estrutura do direito de propriedade é formada por dois núcleos de poderes atribuídos ao proprietário, que compõem os conteúdos econômico (núcleo interno) e jurídico (núcleo externo) do domínio. (TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 321-349). O primeiro é composto pelas faculdades de gozar, fruir e dispor do bem, ao passo que o segundo se consubstancia na faculdade de repelir, mediante ações próprias, a ingerência alheia. (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 89-90).

100 GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 103-105.

101 Como ensinam Milena Donato Oliva e Pablo Rentería, qualquer situação jurídica subjetiva, independentemente da natureza real ou pessoal, é tutelada pelo ordenamento somente se for orientada à realização de interesses que estejam em consonância com os valores inscritos na Constituição da República. (OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>. Acesso em: 01 out. 2023).

roupagem, é intrinsecamente dependente de um feixe obrigacional intenso e da cooperação[102] entre seus personagens, repita-se, com vistas ao atendimento da função social, coletiva, e mesmo da função individual – como satisfação à autonomia privada – e também para a própria viabilidade do condomínio.

A partir daí, revela-se a sobreposição entre direitos reais e obrigacionais, tradicionalmente concebidos de forma estruturalmente apartada em nosso sistema jurídico, bem como a necessária compatibilização destes com os direitos de vizinhança e com as normas consumeristas.[103] Nessa toada, como ensina Pietro Perlingieri, deve-se ter consciência de que o ordenamento jurídico é unitário, no sentido de que a solução para cada controvérsia deve ser dada não somente levando-se em consideração o artigo de lei que parece contê-la e resolvê-la, mas à luz de todo o ordenamento, em particular de seus princípios fundamentais.[104]

Essa aproximação entre regimes denota característica essencial da multipropriedade imobiliária e, a fim de empreender a análise funcional que se almeja no presente estudo, faz-se necessário passar brevemente em revista essas categorias.

1.4 Aproximação entre direitos reais e obrigacionais

À luz das considerações até aqui expostas acerca do regime jurídico da multipropriedade imobiliária instituído pela Lei n.º 13.777/2018, é possível notar que a satisfação da autonomia privada na multipropriedade imobiliária depende efetivamente da existência de um feixe

---

[102] O fenômeno da cooperação social se evidencia quando a satisfação do interesse de um sujeito ocorre graças ao comportamento adotado por outrem – e ele não se limita aos direitos obrigacionais, estando presente também no âmbito dos direitos reais, especialmente nos direitos reais sobre coisa alheia. Nesse sentido, cf. RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 36.

[103] "No Brasil, mostra-se indiscutível a incidência na espécie das normas protetivas do consumidor, uma vez presente a relação de consumo entre os multiproprietários e o empreendedor e demais prestadores de serviços postos à disposição no complexo imobiliário. Em outras palavras, concomitantemente à relação condominial entre os titulares, delineia-se relação de consumo entre o multiproprietário e todos os fornecedores de produtos e serviços alcançados pelo empreendimento, desde o incorporador e o corretor, que instituem o condomínio e alienam a unidade, até os prestadores de serviço, que atuam na gestão do complexo de hotelaria e lazer." (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 656-657).

[104] PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 175. O professor italiano destaca ainda que "a hipótese de que um fato seja regulado por uma determinada disposição precisa ou *casus legis*, mais do que por uma infinidade de disposições ou de seus fragmentos (normas-princípio, normas-quadro, normas pormenorizadas), se faz cada vez mais insignificante."

obrigacional intenso,[105] o qual se revela por meio de limitações legais e convencionais à titularidade dos multiproprietários, estas orquestradas pela rigorosa atuação do administrador profissional.

Como consequência desse cenário, descortina-se uma tensão dialética entre a referida autonomia e o direito real *in concreto*, ou seja, entre sua estrutura – a saber, uma espécie de direito de propriedade – e a função da multipropriedade,[106] de modo que esta modalidade de condomínio especial, como definida em lei, consistirá em vívido exemplo de superação da tradicional concepção segundo a qual o proprietário satisfaz sua pretensão direta e imediatamente a partir da titularidade do bem,[107] resplandecendo ainda a insuficiência da vetusta divisão estanque entre direitos reais e obrigacionais, como ora se analisa.

Tradicionalmente, os direitos reais (*ius in re*) e obrigacionais (*obligatio*) eram concebidos em doutrina como categorias apartadas e autônomas dos direitos patrimoniais, por força de atributos considerados típicos, particulares a cada qual, os quais supostamente atrairiam normas próprias para as relações jurídicas abrangidas por um e por outro regime.

Ocorre, entretanto, que essa dicotomia paulatinamente perdeu força, sobretudo em razão das importantes vozes críticas no cenário internacional, especialmente entre doutrinadores italianos e, mais recentemente, também à luz do ordenamento brasileiro – como se verá – podendo-se dizer que a multipropriedade imobiliária se consubstancia em exemplo vivo de aproximação entre as duas categorias.

De um lado, os direitos reais foram concebidos a partir de uma ideia de propriedade em que a garantia concedida ao proprietário era no sentido de excluir terceiros do uso, gozo e disposição da coisa, com exercício de poderes sobre o bem de modo exclusivo pelo seu titular – direito que chegou a ser considerado inquestionável e ilimitado em dada época.[108] Nesse diapasão,

---

[105] Verifica-se na multipropriedade imobiliária um direito real que depende das obrigações e vice-versa.

[106] Como denuncia Pietro Perlingieri, o perfil estrutural é frequentemente concebido como o critério classificatório preferido das análises. (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 117). Entretanto, o professor italiano ressalta a necessidade de funcionalizar as situações subjetivas e em geral os conjuntos de normas, de modo a se utilizarem "etiquetas tradicionais para novas e mais modernas funções jurídicas: d[esde] as formas de propriedade aos diversos contratos". (p. 119). Sob essa ótica, segundo o autor, reabilitam-se aspectos externos ou excepcionais dos institutos sob o perfil funcional e isso representa o deslocamento dos interesses patrimoniais para o plano dos existenciais, visto que estes são estritamente ligados à pessoa e, portanto, dignos de preeminência sobre os primeiros.

[107] Esta noção é defendida, como já referido, em MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Almedina, 2000. p. 44.

[108] MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 20. Nessa direção, o Código Civil brasileiro de 1916, como ensina Gustavo Tepedino, foi fruto da doutrina individualista e voluntarista que, consagrada pelo Código de Napoleão e incorporada pelas codificações posteriores, inspiraram o legislador brasileiro. Àquela época, o valor fundamental era o indivíduo: "Os sujeitos de direito,

à luz da teoria realista ou clássica,[109] os direitos reais constituiriam espécie de direito subjetivo que vincularia o sujeito à coisa (*res*), atribuindo-lhe poder imediato sobre ela,[110] ao passo que os direitos obrigacionais,[111] por outro lado, se consubstanciariam no poder apenas sobre o ato do devedor, com vistas à obtenção da prestação almejada pelo credor.[112] Sob essa ótica, na primeira categoria, a coisa bastaria à pessoa, podendo-se afirmar que enquanto no direito obrigacional a relação se daria entre sujeitos (credor e devedor), no direito real, por sua vez, o vínculo ligaria o sujeito à coisa.[113]

Tais ideias foram ratificadas historicamente, sobretudo na primeira metade do século XIX, quando se atribuiu enorme relevância ao direito de propriedade como principal instrumento

---

notadamente o contratante e o proprietário, [...] a nada aspiravam senão ao aniquilamento de todos os privilégios feudais: poder contratar, fazer circular riquezas, adquirir bens como expansão da própria inteligência e personalidade, sem restrições ou entraves legais." (TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 2).

109 Essa teoria deita raízes no jusnaturalismo do século XVII e propunha a construção do direito privado a partir do dogma da autonomia individual e do direito subjetivo, de modo que o poder do indivíduo sobre as coisas se relevaria como expressão da personalidade humana, extensão da liberdade individual. Caberia, portanto, ao direito objetivo a função de reconhecer e proteger esses poderes do titular, como qualidades essenciais da própria pessoa. Nesse sentido: COMPORTI, Marco. *Contributo allo studio del diritto reale*. Milano: Giuffrè, 1977. p. 9-11 e PUGLIESE, Giovanni. Diritti reali. In: *Encicolpedia del Diritto*. Milano: Giuffrè, 1964. p. 764.

110 Para considerações (históricas e críticas) acerca do poder direto e imediato sobre a coisa como traço característico dos direitos reais, cf. CORDEIRO, Antonio Menezes. *Direitos reais*. Lisboa: Lex, 1979. (reimpressão de 1993). p. 224-231. Acerca do poder imediato, cf. tb. TEPEDINO, Gustavo. Teoria dos bens e situações subjetivas reais: esboço de uma introdução. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. Tomo II. p. 139-140. O professor destaca que se denomina *aderência (ou inerência) do vínculo jurídico à coisa* esse poder imediato do titular sobre o bem, sem a intervenção de terceiros, e dele decorreriam as demais características dos direitos reais apontadas de maneira acrítica pela doutrina, como a sequela, a ambulatoriedade, a publicidade, a especialidade, a preferência e a tipicidade. Na mesma direção, v. MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 26-27. Segundo a autora, a aderência revelaria o "vínculo indissociável que se cria entre o poder exercido pelo titular do direito e o seu objeto".

111 Como ensinam Gustavo Tepedino e Anderson Schreiber, a "obrigação" pode ser definida como dever jurídico em sentido genérico e, em sentido estrito e mais técnico, designa o dever de prestação; "Nesta acepção, a obrigação pode ser definida como *a relação jurídica mediante a qual o devedor fica adstrito ao cumprimento de uma prestação frente ao credor, que tem o direito de exigi-la*. O Código Civil de 2002 emprega o vocábulo com este significado em todo o Livro I da sua Parte Especial, intitulado Direito das Obrigações." (TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil*: obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 2. p. 1). Além disso, os direitos obrigacionais são também denominados *direitos de crédito*: "enquanto o termo 'obrigação' faz referência ao lado passivo do vínculo (o débito), a expressão 'direito de crédito' reflete seu lado ativo." (COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2006. p. 73).

112 RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 8. O autor cita as lições de Lafayette Rodrigues Pereira, segundo o qual "O *direito real* é o que afeta a coisa direta e imediatamente, sob todos ou sob certos respeitos, e a segue em poder de quem quer que a detenha [...]. [Já] Os *direitos pessoais (obrigações)* têm por objeto imediato não coisas corpóreas, senão atos ou prestações de pessoas determinadas (PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Editora Rio, Edição histórica. v. 1, p. 21-23, grifos no original)".

113 RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 8.

jurídico de controle da riqueza social.[114] Nesse período, as principais codificações consagraram o poder absoluto e exclusivo[115] do proprietário como direito fundamental no âmbito das relações privadas,[116] e a distinção entre direitos reais e obrigacionais refletiu a organização jurídica de uma sociedade burguesa, na qual se reconhecia aos proprietários dos meios de produção um poder sobre estes superior a qualquer outro, sobretudo em face dos trabalhadores assalariados, que dispunham apenas o poder mediato e indireto sobre os bens, poderes estes decorrentes das relações obrigacionais mantidas com seus empregadores.[117]

Inspirado por tais ideias, Eduardo Espínola, expoente da doutrina nacional clássica sobre o tema, concluiu que os direitos reais possuiriam dois elementos de capital importância que os caracterizam: um elemento interno, que seria justamente o poder imediato sobre a coisa (*la signoria*, na doutrina italiana), e outro externo, correspondente ao caráter absoluto, isto é, à oponibilidade *erga omnes*.[118]

A propósito deste segundo elemento, cumpre destacar a contribuição da teoria moderna ou personalista, a qual se construiu – como evolução e em oposição à teoria realista – sob influência

---

114 RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 29. Acerca da influência desse período histórico e dos valores do liberalismo nas relações contratuais da época, o autor cita as lições de Marco Comporti, que coteja a ascensão da burguesia com a concepção do direito de propriedade – que se consolidou à época – como expressão direta da liberdade e capacidade da pessoa, considerado na Constituição Francesa de 1791 como um direito sagrado e inviolável (art. 87), instrumento para realização de uma vida boa (COMPORTI, Marco. *Contributo allo studio del diritto reale*. Milano: Giuffrè, 1977. p. 81-86), e destaca que os códigos civis do início do século oitocentista eram concebidos como verdadeiras Constituições de direito privado, sendo seus pilares a propriedade privada e o contrato – o que também se aplicava ao Código Civil brasileiro de 1916 (nessa direção, cf. TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 2-3).

115 "[...] o poder de excluir terceiros da relação jurídica real era vist[o] como um elemento essencial da tutela destinada ao direito de propriedade e seus desmembramentos, em uma época em que os direitos fundamentais de "primeira geração" começavam a afirmar-se de modo inequívoco. Assim, o poder de excluir terceiros era a garantia de que nem mesmo o Estado, tão temido à época, poderia privar o titular do direito real da livre utilização da coisa tida em seu poder." (MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 22).

116 No mesmo sentido, com lições acerca da concepção liberal que orientou a elaboração do antigo Código Civil francês, inspirador de diplomas civis em diversos países, inclusive no Brasil (Código Civil de 1916), Eroulths Cortiano Junior pontua que "a nova forma de organização social, baseada na racionalidade econômica, faz com que a propriedade privada passasse a ocupar não somente o lugar de centro na ordem social, mas que a ordem social passe a girar em torno da propriedade privada." (CORTIANO JR., Eroulths. *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas*: uma análise do ensino do direito de propriedade. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 96-100, p. 81).

117 RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 30.

118 ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Campinas: Bookseller, 2002 (reedição do livro publicado pela Editora Conquista, em 1956). p. 13.

do pensamento kantiano, que compreendia o direito como um conjunto de condições que possibilitam a convivência entre as pessoas, de acordo com a lei universal da liberdade.[119]

Segundo essa teoria, a relação jurídica consistiria necessariamente num vínculo intersubjetivo, e foi justamente a partir desse entendimento que se estruturou a ideia de eficácia (ou oponibilidade) *erga omnes* dos direitos reais, como proteção dos interesses do titular da *res* em face de toda a coletividade e expressão de uma obrigação passiva universal, no sentido de excluir terceiros da relação jurídica real, isto é, de evitar que terceiros prejudicassem em alguma medida a relação do titular com o bem.[120] Sob tais fundamentos, era possível concluir que os direitos reais atrairiam um dever geral de abstenção para a coletividade, do que decorria o fato de serem considerados *absolutos*, ao passo que os direitos obrigacionais, por outro lado, abarcariam uma oposição entre um direito de crédito (titularizado pelo credor) e um dever imposto a um determinado sujeito (o devedor), e por isso eram considerados *relativos*.[121]

Sob essa ótica, a conjugação das principais ideias atribuíveis à teoria realista, de um lado, e à teoria personalista, de outro, culminou com a conclusão amplamente aceita em doutrina nacional[122] e estrangeira[123] pelos dois elementos constitutivos dos direitos reais já citados: o elemento interno, consistente no poder imediato do titular sobre a coisa, o que lhe possibilitaria satisfazer sua pretensão sem intermediários, isto é, diretamente sobre o bem, e o elemento

---

119 RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 9.

120 Para ricas referências em doutrina estrangeira e nacional acerca do tema, cf. RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 9-10; e MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 38-40, 51-53.

121 Sublinhando as lições de San Tiago Dantas: "Qual é a diferença entre o direito subjetivo absoluto e o direito subjetivo relativo? A diferença reside no dever jurídico que corresponde ao direito. Quando o dever jurídico toca exclusivamente a certas pessoas que interferem na relação, que seja a uma, a duas, ou a mais pessoas, temos o direito relativo. Porém, quando o dever jurídico toca a todas as pessoas que se encontram na sociedade, temos o direito subjetivo absoluto. [...] Para que vejam claramente, nenhum melhor exemplo temos de direito absoluto do que o da propriedade. Como titular está o proprietário, e quais são os portadores do dever jurídico? São todos os homens por igual, pois todos eles têm o dever de absterem-se de perturbar aquele proprietário. [...] Dividimos nós o direito absoluto em dois grupos: direitos da personalidade e direitos reais. E dividimos os relativos, por sua vez, em direitos pessoais ou de crédito, e de família." (DANTAS, San Tiago. *Programa de direito civil*. 3. ed. rev. e atual. por Gustavo Tepedino *et al*. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 125-126). Outrossim, a propósito da aplicação do princípio da relatividade, Teresa Negreiros aponta que em relação à categoria de direitos obrigacionais, ele traz como consequência a produção de efeitos do negócio jurídico "relativamente às partes, não prejudicando ou beneficiando terceiros cuja vontade não tenha participado da formação do vínculo contratual". (NEGREIROS, Teresa Paiva de Abreu. *Teoria do contrato*: novos paradigmas. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 212).

122 Por todos, v. ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Campinas: Bookseller, 2002. (reedição do livro publicado pela Editora Conquista, em 1956). p. 13, segs.

123 Nesse sentido, cf. as referências à doutrina estrangeira, em especial a italiana, francesa, alemã, espanhola e portuguesa em MENEZES CORDEIRO, Antonio. *Direitos reais*. p. 241, bem como nas lições de Marco Comporti acerca do tema (COMPORTI, Marco. *Contributo allo studio del diritto reale*. Milano: Giuffrè, 1977. p. 23-26).

externo, consubstanciado na sua eficácia *erga omnes*[124] – diferentemente do que se verifica nos direitos obrigacionais, cuja realização dependeria do comportamento do devedor e cuja eficácia, como visto, seria relativa.[125]

Ocorreu, entretanto, que desde o final do século XIX e, sobretudo, a partir da segunda metade século XX, essa tradicional classificação dicotômica estanque dos direitos patrimoniais entre direitos reais e obrigacionais como categorias autônomas e apartadas passou a ser objeto de críticas.[126] Com o desenvolvimento de ciências empíricas, de movimentos sociais de contestação ao liberalismo – decorrentes de pensamento que afirmava a prioridade da realidade social sobre as abstrações jurídicas, próximas do positivismo sociológico – bem como pelo primado de deveres decorrentes da solidariedade social sobre os direitos subjetivos[127] – sobretudo no cenário pós Segunda Guerra Mundial, com a adoção do modelo do Estado do Bem Estar Social em diversas constituições – seus pilares de sustentação foram sendo paulatinamente abalados.[128]

---

124 RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 10.

125 Orlando Gomes aponta que a distinção entre direitos reais e pessoais residiria, a rigor, em seu *modo de exercício*: "Voltam-se os autores modernos para a estrutura interna do direito real, salientando que o poder de utilização da coisa, sem intermediário, é o que caracteriza os direitos reais. Considerado, na sua devida importância, o aspecto interno dos direitos reais, o critério mais adequado para distingui-los dos direitos pessoais é o do *modo de seu exercício*". (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. 2008. p. 15).

126 No cenário italiano, por exemplo, Michele Giorgianni, apontava se tratar de distinção em certa medida superada, porquanto nem os titulares de tais relações jurídicas, nem os bens ou prestações que lhes serviam de objeto corresponderiam aos do tempo em que a dicotomia foi idealizada, o que parece se aplicar inteiramente ao presente trabalho, como se demonstrará. Cf. GIORGIANNI, Michele. Diritti reali (Diritto civile). In: AZARA, Antonio; EULA, Ernesto. *Novissimo Digesto Italiano*. Torino: Utet, 1968. v. 5. p. 748-749.

127 Sublinhando que os atos de autonomia privada são tutelados na medida em que se orientam à realização de interesses socialmente relevantes, António Manuel Hespanha ensina que a vontade é a "causa genética dos actos humanos de que se ocupa o direito. Mas a avaliação e disciplina desses actos parte, não desse momento voluntarístico, mas da consideração dos interesses subjacentes, quer dos interesses (ou finalidades) prosseguidos pelos indivíduos na medida em que eles sejam dignos de proteção, quer, sobretudo, de interesses sociais objetivos que, frequentemente, não fazem parte das volições individuais (boa-fé contratual, dimensão social da propriedade, finalidades de instituição familiar, etc.). Assim, transita-se de uma concepção do direito como proteção absoluta dos *poderes da vontade* para uma outra em que o direito serve, antes de mais, *interesses socialmente protegidos*. A uma lógica voluntarista e contratualista substitui-se uma outra *utilitarista e transindividual*." (HESPANHA, António Manuel. *Panorama histórico da cultura jurídica europeia*. 2. ed. Lisboa: Publicações Europa-América, 1998. p. 197-198).

128 "Passadas duas guerras mundiais e uma assustadora revolução científica e cultural, vivemos hoje em um contexto completamente diverso daquele serviu de cenário à divisão feita entre direitos reais e obrigações, onde os direitos patrimoniais merecem tutela na medida em que atuam como instrumentos destinados à promoção do princípio da dignidade da pessoa humana que, pondo a pessoa no ápice do ordenamento jurídico, conduziu à despatrimonialização do direito civil." (MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 22). Para rica análise histórico-evolutiva desde a concepção dos direitos reais e obrigacionais como categorias de direitos patrimoniais, até o enfraquecimento da rígida distinção originalmente apontada entre eles, cf. na mesma obra, p. 32-43. E ainda sobre o tema, v. TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 1-22.

Nesse diapasão, foi reconhecido o papel dos indivíduos no desenvolvimento da sociedade, superando-se antigas concepções puramente individualistas – do que se pode citar como expressão concreta o direito de propriedade, individualista por excelência, o qual se tornou "função social, protegida pela ordem jurídica em razão da sua relevância para o funcionamento da ordem econômica do Estado".[129] Desse modo, evoluiu-se à concepção de que tanto o regime das titularidades quanto o das relações contratuais possuem um perfil funcional capaz de empreender efetiva transformação na estrutura dos dois principais pilares do direito privado, sabidamente, a propriedade e o contrato,[130] como exemplos típicos de direitos reais e obrigacionais, respectivamente.

À luz do direito brasileiro, a Constituição da República de 1988 é reflexo dessa evolução e suas disposições e valores comprometidos com a promoção da dignidade humana como princípio fundante do sistema jurídico são incompatíveis com a concepção da propriedade e da autonomia privada como valores em si mesmos, absolutos.[131] Com efeito, a fim de que sejam dignos de tutela pelo ordenamento nos casos concretos, eles devem se afinar ao atendimento de valores constitucionais,[132] o que traduz sua função social e expressa a ideia de *situação jurídica*

---

[129] RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 31. Como já mencionado, a proteção do direito de propriedade está condicionada, em nossa ordem jurídica, ao cumprimento da função social, sendo esta um princípio fundamental (art. 5.º, XXIII, CF), objeto de proteção autônoma, no mesmo patamar do interesse individual do proprietário, e voltada ao atendimento de interesses extraproprietários, como o meio ambiente equilibrado, a erradicação da pobreza, a (re)distribuição de riquezas. (TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 15).

[130] MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 23. A autora chama atenção ainda ao fato de que, em relação à propriedade: "seu regime apresenta hoje um duplo estatuto: um de garantia e outro de acesso", de modo que o enfoque hoje não repousa mais na exclusão de terceiros, mas sim no acesso aos bens. Sob essa ótica, tem-se que a multipropriedade imobiliária consiste em inequívoco exemplo de ampliação desse acesso, como aludido no primeiro capítulo, possibilitando maior aproveitamento dos imóveis pelos cidadãos.

[131] A renovada concepção das relações privadas reconhece a pluralidade de fundamentos axiológicos da autonomia privada. Nesse sentido: "Os atos de autonomia têm, portanto, fundamentos diversificados; porém encontram um denominador comum na necessidade de serem dirigidos à realização de interesses e funções que merecem tutela e que são socialmente úteis. E na utilidade social existe sempre a exigência de que atos e atividades não contrastem com a segurança, a liberdade e a dignidade humana." (PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. p. 18-19).

[132] Segundo Gustavo Tepedino, como síntese do pluralismo social e cultural que define a sociedade brasileira contemporânea, a Constituição da República de 1988 consagrou uma nova tábua axiológica, a qual alterou o fundamento de validade dos tradicionais institutos de direito civil, sabidamente a propriedade privada, o contrato e a família constituída através do casamento. Antes confinados ao alvedrio individual e a um mero controle formal de validade, esses três pilares – e, a rigor, o direito civil como um todo – tornam-se revigorados, sendo relidos à luz dos valores fundamentais da República, quais sejam, a dignidade da pessoa humana, a cidadania, a igualdade substancial. Essa funcionalização do estatuto jurídico patrimonial à realização da pessoa e das situações jurídicas existenciais, à luz da nova ordem constitucional, promoveu notável despatrimonialização do direito civil, reconstruindo-se sua dogmática sob nova base axiológica, a exigir do intérprete redobrado esforço para

subjetiva complexa[133] a qual emergiu como evolução e em substituição à noção de direito subjetivo absoluto,[134] já que a posição jurídica do titular dos bens, à luz do ordenamento constitucional vigente, é composta por direitos, deveres e obrigações, inclusive em relação a terceiros.[135]

Nessa medida, é relevante analisar e disciplinar o exercício dos direitos reais e obrigacionais em *perspectiva relacional*, ou seja, levando-se em consideração os diversos *centros de interesse* presentes e eventualmente contrapostos no caso concreto.[136] Em outras palavras, deve-se atribuir relevância aos interesses de terceiros quando da qualificação desses direitos e disso é contundente exemplo a multipropriedade imobiliária,[137] na qual, como expressão da complexidade de uma situação jurídica patrimonial, se superpõem direitos reais, direitos obrigacionais, direitos de vizinhança, e normas consumeristas, como se analisa no presente estudo. Evidencia-se, nessa toada, que o titular do direito de (multi)propriedade dispõe de obrigações cuja observância se revela essencial, a despeito de intensamente limitadoras de alguns dos atributos típicos da propriedade.

---

compreensão do fenômeno. (TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. viii, 2).

133 Sobre a expressão: "Toda situação subjetiva, por expressar tanto a liberdade individual como a social, é reconhecida pela ordem jurídica para a tutela de interesses não apenas do titular, mas também da coletividade. Todos esses interesses participam da sua essência, contribuindo para a identificação de sua *função social* e dando origem a uma *situação jurídica subjetiva complexa*". (RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 32).

134 "No direito pátrio, nenhum direito subjetivo expressa tais transformações de maneira mais veemente do que a propriedade, cuja função social encontra-se consagrada no texto constitucional (art. 5.º, XIII) e também no Código Civil (art. 1.228, §1.º)". (RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 32). No mesmo sentido, v. TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 303-329.

135 Destaque-se, não obstante, que a funcionalização da propriedade e da autonomia privada não implica na imposição de uma concepção utilitarista dos direitos que os aniquile, de modo a instrumentalizar a pessoa humana e a titularidade de bens a interesses coletivos supostamente superiores, afinal, a consagração da dignidade da pessoa humana como valor supremo assegura ao indivíduo espaços de liberdade indispensáveis ao pleno desenvolvimento de sua personalidade. (RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 32).

136 RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 32.

137 Na mesma direção, v. MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 23. A autora sublinha que "Diante desse novo aspecto, (...) também tomam corpo novas figuras que (...) permitem uma utilização mais racional dos bens, capaz de adequar o instituto da propriedade às suas reais funções econômicas e sociais. Podemos incluir neste rol a multipropriedade imobiliária, os fundos imobiliários, as convenções de condomínio (...)".

Ainda a propósito das críticas à divisão dicotômica estanque entre as categorias dos direitos patrimoniais – tema que não se pretende esgotar no presente estudo[138] –, cumpre mencionar que, na doutrina nacional, os autores Pablo Rentería e Roberta Mauro Medina Maia criticam argutamente a aceitação do poder imediato do titular sobre a coisa,[139] do poder absoluto,[140] e ainda do reduzido espaço reservado à autonomia negocial, como atributos essenciais atribuíveis aos direitos reais tradicionalmente concebidos[141] – ao que também se

---

138 Dentre outras distinções tradicionalmente consideradas entre direitos reais e obrigacionais, é possível citar ainda, à guisa de exemplo: a sujeição dos primeiros ao princípio da taxatividade (*numerus clausus*) e, como seu corolário, também ao da tipicidade – ou seja, sua criação e a delimitação de seu conteúdo estariam adstritos à lei – ao passo em que os segundos, como expressão de autonomia privada, e por produzirem efeitos apenas relativos – isto é, entre as partes – poderiam ser livremente pactuados, sendo caracterizados pela atipicidade – sem prejuízo, é claro, da imperiosa observância da boa-fé, dos "princípios gerais do direito, [d]os bons costumes e [d]as normas de ordem pública." (AZEVEDO, Álvaro Vilaça. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos*. São Paulo: Atlas, 2002. p. 133). Além disso, invocam-se de forma acrítica para os direitos reais, como referido, os atributos da ambulatoriedade (o vínculo com seu titular acompanha a coisa onde quer que ela se encontre), sequela (poder de perseguir a coisa objeto do direito em face de quem quer que injustamente a possua), publicidade (ampla divulgação, eis para sua constituição, é necessário o registro), especialidade (ideia de que só poderiam ter por objeto coisa certa, atual, determinada), preferência (segundo Orlando Gomes, uma qualidade conferida por lei para atendimento da função social específica – *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 16), os quais em não seriam aplicáveis aos direitos obrigacionais. Para análise detalhada do tema, cf. TEPEDINO, Gustavo. Teoria dos bens e situações subjetivas reais: esboço de uma introdução. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. Tomo II. p. 135-145; e MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 21, 26-32; Da mesma autora, Relações reais e relações obrigacionais: Propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 69-98; e ainda GONDINHO, André Pinto da Rocha Osorio. *Os direitos reais e a autonomia da vontade*: o princípio da tipicidade dos direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 16 e segs. Com efeito, o único traço comum que tradicionalmente se apontava entre direitos reais e obrigacionais era o seu caráter patrimonial.

139 Como exemplo da ausência de poder imediato do titular sobre a coisa, seria possível citar o direito real de servidão negativa, na qual o proprietário do prédio serviente está obrigado a um dever de abstenção (não construir no solo ou acima de determinada altura, à guisa de exemplo). Desse modo, ela não confere ao prédio dominante o aproveitamento do prédio serviente, não havendo poder imediato sobre este; nos direitos reais de garantia, por sua vez, a exemplo da hipoteca, tampouco se verifica o poder imediato do credor hipotecário sobre o imóvel objeto da garantia, situação que se verifica também no penhor, no qual o credor pignoratício também não dispõe de poder imediato voltado à satisfação de sua pretensão. Ele recebe a coisa, a rigor, para efeito de publicidade da garantia e por precaução, exatificando-se ainda que depende de autorização do proprietário para venda do bem, caso a dívida não seja quitada (cf., sobre esse ponto, RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 18-25 e 29).

140 Marco Comporti sublinha que o direito absoluto não pode mais ser caracterizado com respaldo em relação jurídica com o *omnes*, uma vez que somente após a violação do direito surgiria uma relação entre o seu titular e o efetivo responsável por tal violação. Segundo o autor italiano, todos os direitos seriam absolutos no que diz respeito à sua inviolabilidade por terceiros, sendo passíveis de proteção nesse sentido. (COMPORTI, Marco. *Contributo allo studio del diritto reale*. Milano: Giuffrè, 1977. p. 41-42).

141 Roberta Mauro Medina Maia enfatiza que "é justamente em virtude da mudança do papel desempenhado pelos direitos patrimoniais no direito privado – antes protagonista, hoje coadjuvante – que a distinção [entre direitos reais e obrigacionais] não mais se sustenta sobre as mesmas bases" [...] "os valores que hoje norteiam as relações patrimoniais são completamente diversos daqueles que justificavam a adoção não apenas do princípio do *numerus clausus*, mas também do princípio da relatividade das obrigações e da concepção dos direitos reais como situações absolutas e impossíveis de serem extintas pelo não uso. A propriedade inerte de então deu lugar à propriedade dinâmica que, impondo ao titular do bem o 'poder-dever' de lhe atribuir constantemente

relaciona vividamente a multipropriedade imobiliária, como se analisa no presente estudo. Os referidos autores denunciam a falta de apreensão, pela doutrina, das profundas transformações ocorridas no direito civil brasileiro à luz do dado normativo vigente e ressaltam a necessidade de estudar as situações jurídicas subjetivas à luz da perspectiva relacional e dos valores instituídos pelo ordenamento.

Nesse sentido, Michele Giorgianni destaca que os direitos reais não possuem uma estrutura unitária em relação ao seu conteúdo, o que reflete sua heterogeneidade estrutural e inviabiliza sua classificação homogênea com base em atributos rigidamente considerados.[142] Não obstante, é possível identificar direitos obrigacionais dotados de características semelhantes àquelas tradicionalmente relacionadas à realidade, citando-se como exemplos os direitos pessoais de gozo,[143] como a locação e o comodato, os quais atribuem poder imediato ao titular sobre a coisa,[144] com vistas à satisfação de sua pretensão jurídica. Além disso, a atribuição de publicidade aos contratos por meio do registro – do que é exemplo o contrato de locação registrado na matrícula do imóvel perante o cartório de Registro de Imóveis competente – lhes confere a eficácia *erga omnes*, a qual seria supostamente típica e particular dos direitos reais.[145]

Portanto, diante dessa releitura dos direitos patrimoniais à luz da nova ordem jurídica inaugurada pela Constituição de 1988, é possível verificar que a análise meramente estrutural

---

um destino, sempre vinculado à promoção de determinados valores, veio a acarretar uma maior simbiose entre o direito das obrigações e os direitos reais." (MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 22, 58). Na mesma direção, cf. RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 29 e segs.

142 GIORGIANNI, Michele. *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*. Milano: Giuffrè, 1940. p. 142..

143 Os *direitos pessoais de gozo* são assim chamados porque a despeito de não serem definidos como direitos reais, conferem ao titular poderes de uso ou fruição sobre coisa alheia. Nesse sentido, cf. redação do art. 565 do Código Civil, relativo à locação: "Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, *o uso e gozo* de coisa não fungível, mediante certa retribuição." O modo pelo qual o locatário exerce seu direito sobre a coisa não difere substancialmente daquele do usufrutuário, conforme constata Pablo Rentería (*Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 25). Portanto, a locação e o comodato consistem em exemplos de direitos obrigacionais em que se atribui ao titular o poder imediato sobre a coisa, os quais asseguram, além da posse direta, a utilização autônoma do bem.

144 No mesmo sentido: "Para além de toda esta teia de obrigações que se inscrevem no regime da locação, o locatário tem direito a fruir *autonomamente*, através de sua atividade, e não através de uma prestação do locador, as utilidades que a coisa possa proporcionar-lhe, dentro do fim para o qual o contrato foi celebrado." (MESQUITA, José Andrade. *Direitos pessoais de gozo*. Coimbra: Almedina, 1999. p. 32).

145 Roberto Mauro destaca a oponibilidade perante terceiros como essencial às heterogêneas figuras de direitos reais previstas no art. 1.225, CC, ressalvando, porém, a existência de certas falhas conceituais nesse sentido, e sublinha que só haverá oponibilidade concreta, quando houver publicidade – por isso, inclusive, é possível considerar como oponíveis perante terceiros certas situações que não são originalmente concebidas como direitos reais. (MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 57).

dos direitos patrimoniais, tradicionalmente apartados nas categorias de direitos reais e obrigacionais, reputa-se insuficiente: apenas com base nela, não é possível apreender a função unitária das situações patrimoniais. Nesse diapasão, verificou-se que a referida dicotomia não é estanque, não é excludente (e.g. 'ou bem se trata de um direito real, ou de um direito pessoal'), máxime porque os direitos reais envolvem muitas vezes, como visto, a sobreposição entre centros de interesse contrapostos, os quais demandam a incidência de obrigações recíprocas para que haja equilíbrio na concreta relação jurídica envolvendo um direito real. [146]

A multipropriedade imobiliária, por sua vez, exaspera ainda mais essa aproximação entre direitos reais e obrigacionais, na medida em que efetivamente abrange uma miríade de centros de interesses eventualmente contrapostos no âmbito do direito de propriedade – não apenas em relação aos multiproprietários, diante do extenso universo no qual se impõe que eles convivam em harmonia, mas também entre estes e o administrador, o empreendedor, a incorporadora imobiliária, a comercializadora das unidades e demais prestadores de serviços. Desse modo, revela-se a necessária existência de um feixe rígido de obrigações que discipline e seja capaz de coordenar todas essas relações, bem como de cooperação entre os sujeitos envolvidos, e tudo isso à luz de normas consumeristas, as quais incidirão no caso concreto, como se analisará no próximo capítulo.

Com efeito, a multipropriedade evidencia hipótese em que o titular do direito real dependerá de um feixe obrigacional intenso e da compatibilização de diversos centros de interesse eventualmente contrapostos dos sujeitos envolvidos, a fim de que possa receber o bem jurídico em condições de extrair dele os proveitos esperados e, em última análise, para que possa satisfazer sua pretensão enquanto proprietário. Desse lio dependerá, portanto, não apenas o atendimento da função individual, mas também da função coletiva e social do instituto.[147]

---

[146] À guisa de exemplo, no direito real de usufruto convivem centros de interesse contrapostos, o que fica muito evidente inclusive diante da regra segundo a qual, na hipótese de inadimplência do usufrutuário, o usufruto pode ser extinto pelo nu-proprietário (v. artigo 1.410 do Código Civil); o direito real de servidão também demonstra essa colisão entre centros de interesse no caso dos prédios dominante e serviente (v. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 285-324).

[147] A essas ideias é possível relacionar a noção de *pluralidade de estatutos proprietários*, acerca da qual, invocando as lições de Pietro Perlingieri (*Introduzione alla problemática dela proprietà*. Napoli: Camerino, 1970. p. 91), Gustavo Tepedino ensina que a propriedade não mais se limita a uma "situação de poder, por si só e abstratamente considerada, [...] mas a *una situazione giuridica soggettiva típica e complessa* necessariamente em conflito ou coligada com outras, que encontra a sua legitimidade na concreta relação jurídica na qual se insere. Cuida-se de tese que altera, radicalmente, o entendimento tradicional que identifica na propriedade uma relação entre sujeito e objeto, característica típica da noção de direito real absoluto (ou pleno), expressão da '*massima signoria sulla cosa*' – formulação incompatível com a ideia de relação intersubjetiva – [...]. A determinação do

Sob essa ótica, revela-se imprescindível a análise da situação concreta que caracteriza o denominado condomínio em multipropriedade, em especial quanto à possibilidade de divisão do imóvel-base em módulos semanais (o fracionamento do bem, como visto, é feito no espaço e no tempo) – de modo que se 01 (um) ano é composto por 52 (cinquenta e duas) semanas, isto representa que o mesmo imóvel-base poderá ser repartido entre 52 (cinquenta e dois) multiproprietários. Nesse sentido, para que todos eles possam usar e gozar da casa ou apartamento de veraneio em iguais condições – afinal, este consiste em um dos principais fundamentos que levam o multiproprietário a adquiri-lo – impõe-se a adoção de medidas rígidas para conservação e manutenção não apenas do imóvel-base, mas de todos os equipamentos e mobiliários que o guarnecem, bem assim como para sua higienização, para o controle de entrada e saída de cada titular e seus familiares e/ou convidados ao término da respectiva fração temporal, para contratação dos funcionários responsáveis pelo controle de portaria, segurança, além da existência de serviços necessários à manutenção das partes comuns do eventual condomínio horizontal onde a multipropriedade estiver inserida.

Diante dessa conjuntura, para o estudo das severas restrições ao direito de multipropriedade, propõe-se a divisão delas em duas categorias, como tentativa de tornar mais didáticos a sua exposição e o exame de merecimento de tutela à luz do ordenamento:[148] de um lado, tem-se aquelas relacionadas à atuação do administrador da multipropriedade e às medidas que ele deve adotar para gestão do empreendimento, tema que dialoga intensamente com a incidência de normas de proteção ao consumidor, como se abordará no capítulo 2; de outro lado, estão as restrições diretamente relacionadas ao uso do imóvel, extraídas da literalidade da lei n.º 13.777/2018 – as quais serão objeto do capítulo 3.

Destaque-se, a propósito, que uma categoria não exclui a outra e, em geral, essas limitações se sobrepõem no caso concreto, especialmente porque o administrador da multipropriedade, como grande maestro da orquestra em tela, deve zelar pela observância tanto das obrigações extraídas da literalidade da lei, quando das convencionalmente estipuladas por parte dos multiproprietários. Inobstante, há direitos e obrigações nos quais sobressai a relação com a

---

conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de centros de interesses extraproprietários, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade. [...] A função social modificar-se-á de estatuo para estatuto, sempre em conformidade com os preceitos constitucionais e com a concreta regulamentação dos interesses em jogo." (TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 316-318).

[148] Note-se que essas duas categorias mencionadas não são jurídicas, tendo sido propostas de modo apartado e em modelo dicotômico para fins didáticos.

atuação desse gestor, assim atraindo maiores reflexões acerca da pluralidade de fontes normativas e sua necessária compatibilização no caso concreto, como ora se passa a analisar.

2 INCIDÊNCIA DE NORMAS CONSUMERISTAS E O PAPEL DO ADMINISTRADOR PROFISSIONAL

Our proverbs want rewriting. They were made
in winter and it is summer now.[149]

Como se pôde verificar no capítulo anterior, a multipropriedade imobiliária abrange a existência de obrigações instituídas por fonte legal e convencional, isto é, de deveres previstos em lei, além daqueles com assento na convenção de condomínio e no regimento interno, e todos eles se verificam essenciais ao atendimento das funções social e coletiva, bem como da função individual da multipropriedade como satisfação à autonomia privada dos titulares, de modo que sua observância é essencial. A partir dessa concepção, como visto, revela-se interessante aproximação entre os direitos reais e obrigacionais, tradicionalmente considerados como categorias apartadas ou mesmo intangíveis dos direitos patrimoniais.

Acresça-se a esse cenário ainda a rigorosa atuação do administrador profissional, como grande maestro da orquestra em tela, o qual será responsável pelo adequado funcionamento do denominado condomínio em multipropriedade e pela conciliação dos distintos centros de interesses eventualmente contrapostos no caso concreto. Com efeito, o administrador assume instigante protagonismo, atuando de forma determinante na imposição das limitações legais e convencionais à titularidade dos multiproprietários, pelo que se revela merecedora de análise sua figura, bem como o regime jurídico que rege sua atuação – a qual não estará adstrita às normas do Código Civil.

Nessa toada, partindo-se da premissa de que em muitos casos o administrador assumirá a posição de fornecedor e os multiproprietários de consumidores, impõe-se o reconhecimento da incidência de pluralidade de fontes normativas[150] nos casos concretos, bem como do

---

[149] WILDE, Oscar. *Chapter 5*: The Picture of Dorian Gray. Lit2Go Edition, 1890. Disponível em: <https://etc.usf.edu/lit2go/113/the-picture-of-dorian-gray/1941/chapter-5/>. Acesso em: 27 ago. 2023.

[150] Os professores Gustavo Tepedino e Milena Donato Oliva apontam que pelo termo "fonte do direito" (ou fonte normativa) costumam-se designar os mecanismos por meio dos quais a norma jurídica surge com força obrigatória legítima, sendo exemplos as leis, advindas do Poder Legislativo, a jurisprudência, os usos e costumes jurídicos e também a fonte negocial, fruto do poder individual, isto é, da autonomia privada. (TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 23). Não obstante, frisam que a pluralidade de fontes normativas não pode significar a perda do fundamento unitário do ordenamento, devendo sua harmonização se operar de acordo com a Constituição, norma hierarquicamente superior, a qual serve de fundamento de validade para as demais normas, parâmetro de interpretação e aplicação conjunta delas, sendo assim responsável pela unidade axiológica do sistema, especialmente diante da complexidade (e pluralidade) de valores e de fontes normativas. Em

necessário diálogo entre elas, compatibilizando-se o regime instituído pela Lei n.º 13.777/18 com as normas consumeristas, como se perquire a seguir.

2.1 **Fundamentos de aplicação do CDC**

Durante muitas décadas, figurou dentre os alicerces da dogmática do direito civil o escopo de completude monolítica e exclusividade pretendidos pelo Código, como instrumento ordenador único das relações privadas.[151] Entretanto, diante do incremento dos conflitos sociais e da necessidade de atuação do Estado para solucioná-los, bem como do surgimento de diversas situações não abarcadas pelo Código Civil, verificou-se, a partir dos anos 90, gradual edição de leis extravagantes, as quais – em razão de sua abrangência na regulação de novos institutos surgidos com a evolução econômica – paulatinamente perderam o caráter de excepcionalidade

outras palavras, essa pluralidade de núcleos legislativos deve conviver harmonicamente com a noção de unidade do ordenamento, à luz da Constituição da República. (p. 19-22). E resumem: "em uma palavra, a principal fonte do direito brasileiro reside não propriamente na lei escrita, mas na legalidade constitucional." (p. 25).

151 TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 38-39.

e dotaram-se de especialização, formando um direito especial paralelo ao corpo codificado, com vocação expansionista,[152] avalizado pela Constituição de 1988.[153]

Em concomitância com este cenário, o deslocamento da preocupação do Direito Civil para as atividades desenvolvidas pelo indivíduo, para os riscos delas decorrentes e para seu impacto social – e não mais unicamente para o sujeito de direitos sob uma ótica subjetivista – empreendeu notável alteração, voltada ao atendimento de objetivos sociais e econômicos, e o reflexo dirigismo contratual fomentado pelo Estado nessa conjuntura culminou com a promulgação do Código de Defesa do Consumidor (Lei n.º 8.078/90).[154]

---

152 Confirmando esse movimento à luz do direito italiano, o professor Natalino Irti pontua que "*A ben vedere, le leggi, che si sogliono ancora denominare 'speciali', sottraggono a mano a mano intere materie o gruppi di rapporti alla disciplina del codice civile, constituendo micro-sistemi di norme, con proprie ed autonome logiche. [...] Le leggi speciali, appropriandosi di date materie e classi di rapporti, svuotano di contenuto la disciplina codificata, ed esprimono principi che assumono una portata decisamente generale. Giunte ad un alto grado di consolidazione, le leggi speciali, apparse un tempo come mero svolgimento di discipline generali., rivelano logiche autonome e principi organici, che dapprima si contrappongono a quelli fissati nel codice civile e poi finiscono per soppiantarli del tutto. Ad una face di conflitto segue così una fase definitiva di prevalenza e di sostituzione. Entrati in questo ciclo storico, non è più lecito attingere i principi generali dal codice civile, o ragionare il problema dell'interpretazione sistematica e dell analogia juris nei termini classici. Occorre rompere il fascino del codice, e riconoscere schiettamente che le leggi speciali costituiscono ormai il diritto generale di un istituto o di un'intera materia*." (IRTI, Natalino. *L'età della decodificazione*. 3. ed. Milano: Giuffrè, 1989. p. 25-26). Tradução livre: A bem da verdade, as leis que ainda costumam ser chamadas de 'especiais' gradualmente subtraem matérias inteiras ou grupos de relações da disciplina do código civil, constituindo microssistemas de regras, com lógica própria e autônoma. [...] [Essas] leis especiais, ao se apropriarem de determinadas matérias e classes de relações, esvaziam a disciplina codificada de conteúdo e expressam princípios que assumem um significado decididamente geral. Tendo atingido um alto grau de consolidação, as leis especiais, que outrora apareciam como mero desenvolvimento das disciplinas gerais, revelam lógica autônoma e princípios orgânicos, os quais em primeira vista contrastam com os estabelecidos no código civil e depois acabam por suplantá-los por completo. Uma fase inicial de conflito é sucedida, então, por outra de prevalência e substituição. À luz deste ciclo histórico, não é mais legítimo extrair os princípios gerais do código civil, ou raciocinar o problema da interpretação sistemática e da analogia jurídica em termos clássicos. É necessário 'quebrar o encanto' do código e reconhecer francamente que as leis especiais constituem agora o direito geral para um instituto ou uma matéria como um todo.

153 Na mesma direção: TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 39-40. Os autores explicam que "o legislador brasileiro levou a cabo longa intervenção assistencialista, expressão da política legislativa do *Welfare State* que se corporifica a partir dos anos 1930, ganha assento constitucional de 1934 e cuja expressão, na teoria das obrigações, se constituiu no fenômeno do dirigismo contratual."

154 TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 40-41. Segundo tais autores, "a intensificação desse processo intervencionista subtraiu do Código Civil inteiros setores da atividade privada, mediante um conjunto de normas que não se limitava a regular aspectos especiais de certas matérias, disciplinando-as integralmente. [...] Tais diplomas não se circunscrevem a tratar do direito substantivo, mas, no que tange ao setor temático de incidência, introduzem dispositivos processuais, não raro instituem tipos penais, veiculam normas de direito administrativo e estabelecem, inclusive, princípios interpretativos." (p. 41).

Com efeito, esse diploma instituiu normas de ordem pública e interesse social voltadas à proteção e defesa do consumidor (art. 1.º)[155] e seu artigo 4.º institui os princípios para atendimento da Política Nacional das Relações de Consumo, a qual dispõe como objetivos o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo.

Dentre seus princípios basilares, é possível citar, em primeiro lugar, o reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor como fundamento essencial de sua especial tutela pelo Estado; a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, CF/88), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores; a educação e informação destes, quanto aos seus direitos e deveres, com vistas à melhoria do mercado de consumo, dentre outros.

Nessa toada, é possível perceber que a *ratio essendi* das leis especiais de proteção ao consumidor – ou seja, o fundamento essencial de sua defesa pelo Estado – consiste justamente em sua fragilidade ou vulnerabilidade[156] no âmbito de atividades próprias do mercado de

---

155 Antes da promulgação do CDC no Brasil em 1990, a Organização Mundial das Nações Unidas (ONU) já havia recomendado, em 1985, através da Resolução 39/428, que os governos desenvolvessem e reforçassem políticas firmes de proteção ao consumidor, com vistas a atingir propósitos como a proteção de sua saúde e segurança, o fomento e proteção de seus interesses econômicos, o fornecimento de informações adequadas voltadas a possibilitar escolhas acertadas, a tomada de decisão informada, esclarecida e refletiva, a educação do consumidor, a possibilidade efetiva de ressarcimento em certos casos e a liberdade de formação de grupos e associações que pudessem participar de decisões políticas afetas aos interesses dos consumidores, lógica que se aplica inteiramente à multipropriedade. (Nesse sentido, v. BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 31). Outrossim, para registros dos diplomas normativos estrangeiros os quais inspiraram a elaboração do Código de Defesa do Consumidor brasileiro, cf., na mesma obra, p. 38 e segs.

156 Acerca do princípio, cf. CALIXTO, Marcelo Junqueira. O princípio da vulnerabilidade do consumidor. In: MORAES, Maria Celina Bodin de (Coord.). *Princípios do direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 315-356; bem como MORAES, Paulo Valério Dal Pai. *O Código de Defesa do Consumidor*: princípio da vulnerabilidade no contrato, na publicidade, nas demais práticas comerciais. Porto Alegre: Síntese, 1999. Na apresentação a esta obra, Herman Benjamin sublinha que "O princípio da vulnerabilidade representa a peça fundamental no mosaico jurídico que denominamos Direito do Consumidor. É lícito até dizer que a vulnerabilidade é ponto de partida de toda a Teoria Geral dessa nova disciplina jurídica [...]. A compreensão do princípio, assim, é pressuposto para o correto conhecimento do Direito do Consumidor e para a aplicação da lei, qualquer lei, que se proponha a salvaguardar o consumidor." No mesmo sentido, CARPENA, Heloisa. *O consumidor no direito da concorrência*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 182. Ainda sobre esse princípio, importa destacar que a *vulnerabilidade* não se confunde com a *hipossuficiência*, uma vez que a primeira ostenta caráter material, indo além da mera desigualdade econômica, e abrange aspectos como carência de informações, a sujeição a estratégias de *marketing* agressivo pelos empresários que criam necessidade de consumo, etc. – ao passo que a segunda está associada ao direito processual civil, sendo

consumo,[157] e o tema é de tamanha relevância que a proteção do consumidor foi expressamente incluída no rol de direitos e garantias fundamentais constante no art. 5.º da Constituição Republicana de 1988.[158] Tal inclusão, segundo Cláudia Lima Marques, expressa a "necessária concretização do princípio da igualdade, [através do] tratamento desigual aos desiguais, da procura de uma igualdade material e momentânea para um sujeito com direitos diferentes, sujeito vulnerável, mais fraco."[159]

Mas afinal, quem são os consumidores para efeito de aplicação das normas protetivas e de que forma essa disciplina se relaciona à multipropriedade imobiliária?

A discussão acerca do suporte fático que fundamenta a incidência do Código de Defesa do Consumidor consubstancia-se em um dos pontos mais abordados pela doutrina especializada.[160] Isso se justifica pelo fato de que o CDC oferece um tratamento diferenciado a um sujeito concreto e disciplina especificamente atividades inerentes ao mercado de consumo, uma vez que estas, por sua própria natureza, são potencialmente ofensivas a legítimos interesses existenciais e materiais do indivíduo.[161] Daí porque importa identificar e delimitar esses sujeitos e atividades, a fim de concluir pela incidência ou não das normas especiais no suporte fático analisado.[162]

---

pressuposto para a inversão do ônus da prova pelo juiz, como preceitua o art. 6.º, VIII do CDC. Nesse sentido, v. BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 39.

157 BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 35.

158 Cf. art. 5.º, XXXII, CF/88. Além desse dispositivo, encontram-se referências constitucionais à proteção do consumidor também no art. 170, V, relativo aos princípios gerais da ordem econômica, no art. 24, VIII, no art. 150, §5.º, e no art. 48 das Disposições Constitucionais Transitórias.

159 MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 384. Na mesma obra, a autora discorre sobre a vulnerabilidade, e afirma que esta se subdividiria em quatro espécies: técnica, jurídica, fática (ou socioeconômica) e informacional. (v. p. 320-329). Na mesma direção: BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 39-42.

160 BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 45.

161 Para maiores considerações acerca dessas potenciais ofensas, cf. BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 45-52.

162 Nelson Nery Júnior ensina que o "objeto de regulamentação pelo Código de Defesa do Consumidor é a relação de consumo, assim entendida a relação jurídica existente entre fornecedor e consumidor [...]. O CDC não fala de 'contrato de consumo', 'ato de consumo', 'negócio jurídico de consumo', mas de *relação de consumo*, termo que tem sentido mais amplo do que aquelas expressões. [...] Os elementos da relação de consumo são três: a) sujeitos; b) objeto; c) elemento teleológico. São sujeitos da relação de consumo o fornecedor e o consumidor; são objeto da relação de consumo os produtos e os serviços. O elemento teleológico da relação

Nos termos do artigo 2.º *caput* do CDC, "consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final". Além desse conceito *standard*, o qual adota por base a qualificação do sujeito como *destinatário final*[163] do produto adquirido ou do serviço utilizado[164] – o que não demandaria a existência de vínculo contratual para sua caracterização, afinal o preceito alude expressamente a adquirente *ou utente*[165] – o diploma consumerista faz alusão à noção de *consumidor por equiparação*,[166] no parágrafo

---

de consumo é a finalidade com que o consumidor adquire os produtos ou utiliza o serviço, isto é, como destinatário final." (NERY JÚNIOR, Nelson *et al*. *Código brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 493-495).

163 Como sublinha Leonardo Bessa, o emprego da expressão "destinatário final" (como elemento teleológico da relação de consumo) pelo legislador foi objeto de controvérsias doutrinárias acerca de seu sentido, emergindo dos debates as correntes maximalista e finalista: a primeira, conferindo interpretação extensiva à lei, considera desinfluente o uso privado ou econômico-profissional do bem ou serviço, pelo que sustenta que tanto o *destinatário final fático* (ou seja, aquele que retira o bem da cadeia de produção), quanto o econômico (aquele que utiliza o bem ou serviço em sua atividade profissional, desde que não integre diretamente a cadeia produtiva, mediante beneficiamento ou transformação do mesmo) incluem-se na definição de consumidor. Por outro lado, a corrente finalista, interpretando mais restritamente a lei, entende que destinatário final seria o destinatário fático *e* econômico, efetivamente vulnerável, podendo ser pessoa física ou jurídica, desde que não adquira ou utilize o produto ou serviço para revenda ou como instrumento para a atividade profissional pelo mesmo desenvolvida, incrementando-a. (BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 54-57. Em sentido semelhante: TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 45-48). A propósito, cf. valioso artigo da ministra Fátima Nancy Andrighi na mesma direção, intitulado "O conceito de consumidor direto e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (*Revista de Direito Renovar*, Rio de Janeiro, n. 29, p. 1- 11, maio/ago. 2004) e MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 304, segs. Outrossim, para considerações acerca do *finalismo aprofundado*, como uma visão "mais aprofundada e madura" da corrente finalista, adotada em diversos julgados pelo STJ, cf. BENJAMIN, Antonio V. Herman; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 97-108; e TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 50-52.

164 Os conceitos de produto e serviço estão expressamente previstos nos parágrafos 1.º e 2.º do artigo 3.º do CDC: "Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial", ao passo que "Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista."

165 TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 45.

166 A ideia guarda relação com a defesa dos direitos coletivos e difusos dos consumidores, bem como com os direitos individuais homogêneos previstos no CDC (art. 81, III c/c art. 91 a 100). Nesse sentido, cf. BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 61-63.

único do mesmo artigo 2.º, bem como nos artigos 17[167] e 29,[168] com base nas atividades desenvolvidas no mercado. Como exemplo destas, é possível citar a oferta e a publicidade potencialmente abusivas, os cadastros de proteção ao crédito, os bancos de dados de consumidores, a cobrança de dívidas, dentre outras, como se extrai da lei.

Outrossim, importante notar que quando se tratar do consumidor como destinatário final, não se pode descurar da referida *vulnerabilidade* como critério hermenêutico essencial para sua caracterização[169] e consequente solução de casos concretos.[170] Nesse sentido, destacando a imperiosa obediência aos princípios e valores constitucionais no âmbito das relações de consumo, sublinham os professores Gustavo Tepedino e Milena Donato Oliva:

> "Não se mostra tarefa simples identificar as variadas facetas da vulnerabilidade no mercado aptas a atraírem aplicação do CDC, sendo certo, contudo, que a definição do conceito de consumidor e a determinação da incidência do CDC devem ocorrer em

---

167 Em relação ao artigo 17, relacionado a acidentes de consumo (fato do produto e do serviço), a doutrina alude à expressão "*bystander*", já que o consumidor não é o destinatário final – cf. BENJAMIN, Antonio V. Herman; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 108-109.

168 "Da doutrina, colhem-se os seguintes ensinamentos: 1) o artigo 29 possibilita uma proteção preventiva do consumidor, pois basta a exposição às práticas indicadas – não se faz necessária a aquisição do produto ou do serviço – para poder invocar o CDC; 2) o dispositivo (art. 29), ao se referir a "pessoas indetermináveis ou não", permite ou reforça a tutela dos direitos coletivos do consumidor; 3) Com algumas controvérsias, sustenta-se que o art. 29 afasta a exigência do elemento teleológico destinatário final referido pelo *caput* do art. 2.º." (BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 73).

169 Segundo Claudia Lima Marques, "consumidor é o não profissional, aquele que retira da cadeia de fornecimento (produção, financiamento e distribuição) o produto e serviço em posição estruturalmente mais fraca, é o agente vulnerável do mercado de consumo, é o destinatário final fático e econômico dos produtos e serviços oferecidos pelos fornecedores na sociedade atual, chamada sociedade "de consumo" ou de massa." (MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor* [livro eletrônico]: o novo regime das relações contratuais. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019. (3. ed. em e-book baseada na 9. ed. Impressa). RB-2.1. Por outro lado, em relação à noção de consumidor por equiparação, a vulnerabilidade da pessoa física é presumida nas atividades a que alude o CDC, mas no tocante às pessoas jurídicas – que também podem ser consumidoras, como visto – é necessária sua demonstração em concreto para atrair a incidência das normas protetivas. (BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 77; e MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 291 e 298-300).

170 Ratificando a vulnerabilidade como critério hermenêutico, cf. "A adequada compreensão dos temas regulados no CDC exige análise simultânea e harmônica de disposições que estão espalhadas no Código e teoricamente sob diversos conceitos de consumidor (art. 2.º, 17 e 29). Portanto, tal constatação recomenda uma única diretriz hermenêutica: a vulnerabilidade em concreto para os casos difíceis." (BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 61). E ainda: "... se a crítica ao finalismo é que sua excessiva restrição deixa de fora algumas hipóteses de vulnerabilidade, a solução não pode ser uma definição que possibilite abranger os não vulneráveis. [...] o finalismo compreendido de maneira estrita acaba por exasperar o caráter não profissional em detrimento da vulnerabilidade em concreto..." (TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 48-49).

> obediência à axiologia constitucional, isto é, com vistas a reequilibrar a concreta relação jurídica, de forma a promover a igualdade substancial."[171]

Pois bem. Feitas as considerações básicas acerca do conceito de consumidor para efeito de delimitação do campo de incidência do CDC, indaga-se: como pode uma figura aparentemente – e tradicionalmente – tão poderosa como o é a do proprietário, ser ao mesmo tempo dotada de vulnerabilidade tal que enseje a incidência de proteção especial pelo Estado? Em que momento, especificamente, seriam aplicáveis as normas de defesa do consumidor no âmbito da multipropriedade imobiliária?

Para esta reflexão, importa esclarecer, inicialmente, que é assente em jurisprudência o entendimento pela inaplicabilidade do CDC à resolução de conflitos envolvendo o condomínio e os condôminos,[172] de modo que eventuais divergências entre eles serão solucionadas com base nas normas civis, interpretadas à luz dos princípios e valores do ordenamento.

Mas em que pese seja pacífica a orientação no sentido de que não há vínculo consumerista entre o condomínio e os condôminos, é reconhecida a aplicabilidade das normas protetivas em diversas situações que os envolvem em relação a terceiros, como quando o primeiro atua como consumidor, adquirindo produtos e serviços – por exemplo, na compra de mobiliário para as partes comuns, na contratação de empresa de engenharia para executar

---

[171] TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 49.

[172] Nesse sentido, destaca-se da jurisprudência: "PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. CONSUMIDOR. PROCON. FISCALIZAÇÃO. MULTA ADMINISTRATIVA. ABRANGÊNCIA. CONDOMÍNIOS. DÍVIDA SUB-ROGADA. EMPRESA DE COBRANÇA. 1. A dívida cobrada em sub-rogação mantém a mesma natureza da original, para aferição da relação de consumo. 2. Inexistindo caráter consumerista na relação entre condômino e condomínio, tampouco haverá dita natureza na relação entre a empresa de cobrança contratada pelo condomínio e o condômino. 3. Agravo interno a que se nega provimento." (STJ. STJ. 2.ª T. AgInt no REsp 1419490/PR. Rel. Min. Og Fernandes, julg. 20/06/2022, DJe 24/06/2022); E mais: "CONDOMÍNIO. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE MULTA. CUMULAÇÃO COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. REMOÇÃO DE PAREDE INTERNA DA UNIDADE CONDOMINIAL SEM PRÉVIA AVALIAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DA CONSTRUTORA. HIPÓTESE QUE VIOLA O REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. (...) APELO IMPROVIDO." (TJSP. 31.ª Câm. Dir. Priv. Ap. Cív. 1000735-03.2020.8.26.0006. Rel. Des. Antonio Rigolin, julg. 22/06/2023); "DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO DE PARTE DAS COTAS PERSEGUIDAS NA EXECUÇÃO. IMPERTINÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. EXCESSO DE EXECUÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP. 31.ª Câm. Dir. Priv. Ap. Civ. 1004455-61.2019.8.26.0604. Rel. Des. Paulo Ayrosa, julg. 10/02/2021); No mesmo sentido, cf. ainda: TJSP. 1.ª Câm. Dir. Priv. Ap. Cív. 1025589-94.2020.8.26.0577. Rel. Des. Alexandre Marcondes, julg. 11/08/2023; TJRJ. 12ª Câm. Dir. Priv. Ap. Civ. 0216181-60.2018.8.19.0001. Rel. Des. José Carlos Paes, julg, 05/07/2023; TJRJ. 4ª Câm. Cív. A.I. 0009009-54.2018.8.19.0000. Rel. Des. Maria Helena Pinto Machado, julg. 25/04/2018; TJRS. 19.ª Câm. Cív. A.I. 70084910637. Rel. Des. Mylene Maria Michel, julg. 26/08/2021.

determinadas obras, na relação com as concessionárias de serviços públicos[173] – ou quando os segundos adquirem imóvel em construção diretamente da incorporadora.[174] Além dessas hipóteses, recentemente o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceu que disputas entre um condomínio de proprietários e empresas podem caracterizar relação de consumo direta, o que atrairia a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor para a solução do litígio.[175]

---

[173] Em relação aos serviços de fornecimento de água e esgoto, cf.: "PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONCESSIONÁRIA CEDAE. FORNECIMENTO DO SERVIÇO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 (ART. 535 DO CPC/1973). INEXISTÊNCIA. ALEGAÇÃO DE CONTRARIEDADE AO ART. 206, § 3º, IV, DO CC. PRAZO PRESCRICIONAL VINTENÁRIO OU DECENAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ." (STJ. 2.ª T. Ag Int no AREsp 1.844.143/RJ. Rel. Min. Francisco Falcão, julg. 20/9/2021. DJe de 22/9/2021). No mesmo sentido, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro pacificou o entendimento com base em inúmeros julgados e, inclusive, editou o verbete de súmula nº 254, pela aplicabilidade das normas do Código de Defesa do Consumidor às relações entre o Condomínio e a concessionária de serviços públicos, em razão da inequívoca existência de relação de consumo. À guisa de exemplo, cf. os recentes julgados: TJRJ. 19.ª Câm. Dir. Priv. Ap. Cív. 0334237-18.2019.8.19.0001. Rel. Des. Marianna Fux, julg. 13/04/2023; TJRJ. 13.ª Câm. Dir. Priv. Ap. Cív. 0005291-38.2021.8.19.0002. Rel. Des. Benedicto Ultra Abicair, julg. 13/07/2023.

[174] Como exemplo do uníssono reconhecimento pela aplicabilidade do CDC aos casos envolvendo incorporadora imobiliária e adquirente, cf. o aresto a seguir: "RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CDC. APLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESTITUIÇÃO. INCORPORADOR. EXTINÇÃO ANÔMALA. CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS. LACUNA LEGAL. RISCO. LIMITES CONTRATUAIS. DANO MORAL. ARBITRAMENTO. VALOR PROPORCIONAL. INTERVENÇÃO. ADEQUAÇÃO. DESNECESSIDADE. (STJ. 3.ª T. REsp 1.881.806/SP. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julg. 04.05.2021. DJe 07.05.2021); E ainda os julgados: STJ. 3.ª T. 1.755.516/SP. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julg. 19.04.2021. DJe 22.04.2021 – de cuja fundamentação se extrai que "O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, poderá encontrar abrigo na legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente sua vulnerabilidade. Precedentes"; E mais: STJ. 4.ª T. AgInt no AREsp 1.878.330/RJ. Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, julg. 30.08.2021. DJe 01.09.2021; STJ. 3.ª T. AgInt no REsp 1865765/RJ. Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 21.09.2020, DJe 24.09.2020; STJ. 3.ª T. REsp 1.785.802/SP. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julg. 19.02.2019, DJe 06.03.2019.

[175] No caso analisado pelo STJ, o condomínio questionou em juízo uma alienação feita pela construtora do edifício e requereu nos autos a aplicação do inciso VIII do artigo 6.º do CDC, o qual prevê a inversão do ônus da prova, para que a construtora provasse a necessidade da alienação, bem como sua efetividade. Em primeira e segunda instâncias, o pedido foi indeferido sob o fundamento de que a relação entre o condomínio e a construtora não configura relação de consumo nos termos da definição do CDC. Diante dessa negativa, o condomínio interpôs recurso perante o STJ e o relator do caso, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, entendeu que o conceito de consumidor previsto no CDC deve ser interpretado de forma ampla, já que o legislador alargou o conceito básico de consumidor no parágrafo único do art. 2.º para abranger a coletividade, ainda que composta de sujeitos indetermináveis. Assim, segundo o ministro do STJ, se o condomínio representa cada um dos proprietários, e a ação busca justamente protegê-los, a adoção de interpretação diversa – como feito pelo Tribunal *a* quo –, ao negar a inversão do ônus da prova, representaria na prática que cada proprietário teria que ingressar com uma ação individual para questionar o mesmo fato, o que iria de encontro "a toda a principiologia do Código de Defesa do Consumidor, seja no plano material (conceito amplo de consumidor), seja no plano processual (estímulo à tutela coletiva)." Nas palavras do relator, "*se o condomínio detém legitimidade para defender os interesses comuns dos seus condôminos, justamente por ser constituído da comunhão dos seus interesses (artigo 12, inciso IX, do CPC/73; artigo 75, inciso XI, do NCPC), não se pode restringir a tutela legal colocada à sua disposição pelo ordenamento jurídico*". (STJ. 3.ª T. REsp 1.560.728/MG. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Julg. 18.10.2016).

Além disso, importa reconhecer que no âmbito da multipropriedade imobiliária, na qual existe uma miríade de centos de interesses contrapostos em diversos momentos distintos, desenvolvem-se relações jurídicas entre o empreendedor e o investidor – o qual, por sua vez, assumirá a posição de multiproprietário –, entre este e o administrador profissional, a gestora hoteleira e os prestadores de serviços abrangidos pelo complexo condominial, de modo que as normas consumeristas incidirão sempre e quando se verificar no caso concreto uma relação de consumo, a dizer, alguma situação de vulnerabilidade idônea a atrair proteção especial ao condômino, na qualidade de consumidor, ao mesmo tempo em que ele é proprietário, já que tais predicados não são mutuamente excludentes. Com efeito, o que se deve examinar precipuamente – à luz da axiologia constitucional que deve orientar a interpretação e aplicação de todas as demais normas do ordenamento – é se existe vulnerabilidade justificadora, isto é, desequilíbrio na concreta relação jurídica que demande a incidência do regime tutelar do CDC, com vistas à promoção da igualdade substancial.[176]

Dessa forma, prestigia-se a unidade do ordenamento, não através de um alargamento acrítico ou formalista do conceito de consumidor, mas a fim de tornar imperiosa a aplicação das normas consumeristas sempre que presente a vulnerabilidade fundamentadora da proteção constitucional[177] – o que se coaduna inclusive com a orientação do Superior Tribunal de Justiça pelo finalismo aprofundado.[178] De forma efetiva, a tutela do consumidor deve ser estudada

---

[176] Nesse sentido: TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 49; e BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de consumo e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 57-58.

[177] TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 51.

[178] A propósito desse conceito, o qual traduz uma evolução da corrente finalista relacionada ao conceito de consumidor como destinatário final, cf. nota *supra*. O Superior Tribunal de Justiça consagrou sua orientação pela adoção do finalismo mitigado (aprofundado) a partir de 2004, no julgamento do REsp 541.867/BA pela 2.ª Seção, e vem reiterando esse entendimento ao longo dos anos, como se depreende, à guisa de exemplo, dos recentes julgados: STJ. 4.ª T. AgInt no AREsp n. 2.189.393/AL. Rel. Min. Raul Araújo, julg. 6/3/2023. DJe de 21/3/2023; STJ. 4.ª T. AgInt no AREsp 1.668.308/RJ. Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, julg, 12/6/2023. DJe de 19/6/2023; STJ. 3.ª T. REsp n. 2.020.811/SP. Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 29/11/2022. DJe de 1/12/2022. Neste caso, a D. relatora consignou que "a jurisprudência do STJ, pautada em uma interpretação teleológica do dispositivo legal, adere à teoria finalista mitigada ou aprofundada, a qual viabiliza a aplicação da lei consumerista sobre situações em que, apesar do produto ou serviço ser adquirido no curso do desenvolvimento de uma atividade empresarial, haja vulnerabilidade técnica jurídica ou fática da parte adquirente frente ao fornecedor." Em sede doutrinária, sublinha-se: "O entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em apoio à necessária compatibilização da pluralidade de fontes normativas na unidade do ordenamento, consagra a perspectiva de que é a proteção da dignidade da pessoa humana, posta no ápice da hierarquia axiológica constitucional, que assegura a tutela privilegiada do consumidor (...); na legalidade constitucional, é a pessoa humana em situação de particular vulnerabilidade que dá ensejo à sua tutela prioritária nas relações de consumo." (TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 51-52).

como momento particular e essencial de uma tutela mais ampla, qual seja, a tutela da pessoa humana e de sua dignidade,[179] de maneira que aplicar o Código de Defesa do Consumidor significa igualmente, de acordo com a doutrina, garantir um patamar mínimo de boa-fé objetiva, consoante previsão do artigo 4.º, inciso III do mesmo diploma,[180] ao par da busca pelo reequilíbrio da relação jurídica, como referido.

Não obstante, é interessante notar, como sublinha Leonardo Roscoe Bessa, que o *status* de consumidor é preponderantemente situacional, ou seja, muito embora considere elementos internos ao sujeito – como o fato de se tratar de pessoa natural ou jurídica, por exemplo[181] – é determinado por aspectos e elementos externos ao indivíduo. Em outras palavras, a condição de consumidor não acompanha a pessoa nas vinte e quatro horas do dia,[182] de modo que será necessária a verificação do caso concreto para avaliar se devem ser aplicadas as normas consumeristas. Assim, se por um lado as normas de proteção ao consumidor deixarão de incidir na relação entre o condomínio e os multiproprietários, incidirão, por outro lado, na relação destes com a incorporadora imobiliária que realiza o empreendimento e aliena as unidades – o que pode ser levado a cabo também por uma comercializadora –, com o administrador profissional, em certas situações, e com os prestadores de serviços diversos que o empreendimento pode abranger.

Sem embargo, antes de adentrar no estudo tópico dessas hipóteses de aplicação do Código de Defesa do Consumidor na multipropriedade, para corroborar o exame funcional das limitações impostas aos multiproprietários, é necessário partir da premissa de que, diante da pluralidade de

---

179 Como aponta o professor Gustavo Tepedino, a defesa do consumidor "deve ser feita do ponto de vista instrumental, ou seja, com a instrumentalização de seus interesses patrimoniais à tutela de sua dignidade e aos valores existenciais. Trata-se, portanto, do ponto de vista normativo, de proteger a pessoa humana nas relações de consumo, não já o consumidor como uma categoria *per se* considerada." (TEPEDINO, Gustavo. A responsabilidade civil por acidentes de consumo na ótica civil-constitucional. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 279-281). No mesmo sentido, BESSA, Leonardo Roscoe. *Relação de consumo e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 40.

180 GARBI JR., Carlos Alberto. *O contrato de time sharing*. 2013. 107f. Monografia (Pós-Graduação) – Programa de LLM, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa, São Paulo, 2013. p. 57.

181 Ressalve-se que, segundo Leonardo Roscoe Bessa, a pessoa natural demanda tutela mais intensa e evidente "justamente em razão de sua dignidade humana e, como projeção, dos direitos da personalidade que estão expostos no mercado de consumo. Este ponto, reitere-se, há de ser considerado como critério hermenêutico nas situações geradoras de controvérsias." (BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 37).

182 BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 34-35. No mesmo sentido, v. BOURGOIGNIE, Thierry. O conceito jurídico de consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, n. 2, p. 7-51, jun. 1992. O professor da Universidade de Louvain destaca a inexistência de uma definição unitária de consumidor no direito belga, exatamente por força de concepções diversas utilizadas para sua caracterização, como a concepção objetiva (a qual toma por base o ato de consumo), a subjetiva (a qual se aproxima da realidade do ambiente socioeconômico em que ele se insere), e traz considerações aprofundadas sobre o tema.

fontes normativas incidentes no caso concreto, a solução hermenêutica não deve ser perquirida no âmbito de um ou de outro diploma legal, exclusivamente. Nesse sentido, como sublinha o professor Gustavo Tepedino, deve-se:

> "[...] buscar a solução para os aparentes conflitos entre o Código Civil, o CDC e outras leis especiais a partir de um profícuo diálogo das fontes normativas (como propõe Cláudia Lima Marques, com apoio em Erick Jayme),[183] que promova a dignidade da pessoa humana, a solidariedade social e a igualdade substancial, como determina a ordem pública constitucional. O intérprete deve buscar, a partir dos princípios estabelecidos pela Constituição da República, a harmonização da disciplina de proteção ao consumidor."[184]

Com efeito, a incidência de normas consumeristas no âmbito do direito real de multipropriedade – o qual, por sua vez, é permeado por diversas obrigações e inclusive depende desse feixe obrigacional rígido para o seu sucesso – confirma a ideia de que o estudo dos institutos jurídicos não pode ser feito de forma fragmentada ou isolada, como se integrassem microssistemas,[185] impondo-se sua análise à luz de todo o ordenamento, e destacando-se o papel unificador da Constituição.[186]

---

[183] A respeito do diálogo de fontes normativas, ensina o professor e jurista Erick Jayme, expoente no tema: *"Dès lors que l'on évoque la communication en droit international privé, le phénomène le plus important est le fait que la solution des conflits de lois émerge comme résultat d'un dialogue entre les sources hétérogènes. Les droits de l'homme, les constitutions, les conventions internationales, les systèmes nationaux: toutes ces sources ne s'excluent pas mutuellement; elles 'parlent' l'une à l'autre. Les juges sont tenus de coordonner ces sources en écoutant ce qu'elles disent."* (JAYME, Erick. Identité culturelle et intégration: Le droit internationale privé postmoderne. *Recueil des Cours de l'Académie de Droit International de la Haye*, v. 251, p. 9-267, 1995. p. 259). Tradução livre: No que diz respeito à comunicação no direito internacional privado, o fenômeno mais importante é o fato de que a solução dos conflitos entre normas emerge como resultado de um diálogo entre fontes heterogêneas. Os Direitos Humanos, as constituições, as convenções internacionais, os sistemas nacionais: todas essas fontes não se excluem mutuamente, mas ao contrário, elas dialogam umas com as outras, de modo que os juízes são obrigados a extrair seus comandos de forma coordenada, harmônica.

[184] TEPEDINO, Gustavo. Prefácio. In: BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007. p. 12.

[185] Milena Donato Oliva explica que os microssistemas consistem em "núcleos normativos que objetivam a regulamentação de inteiros setores e dos quais se podem extrair princípios gerais. Os microssistemas possuiriam, nessa perspectiva, lógica própria e um autônomo desenvolvimento, não podendo ser concebidos como especificação de princípios contidos no Código Civil." (OLIVA, Milena Donato. Desafios contemporâneos da proteção do consumidor: codificação e pluralidade de fontes normativas. *Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 16, p. 18, abr./jun. 2018. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/229/211>. Acesso em: 01 out. 2023).

[186] A propósito, Pietro Perlingieri ensina que "o fracionamento da matéria jurídica e do ordenamento em ramos, se tem sentido porque divide por competência e necessidade de exposição uma matéria em si mesma única, não deve significar que a realidade, logo o ordenamento, seja divisível em diversos setores dos quais um seja tão autônomo em relação ao outro a ponto de proclamar-se independente. O estudo do direito não deve ser feito em setores pré-constituídos, mas por problemas [...]". (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 149). E arremata: "A unidade do ordenamento

Cuida-se, de forma efetiva, de uma pluralidade de fontes normativas[187] cuja compatibilização se impõe para a harmonia das relações jurídicas em seu âmbito travadas, para o êxito do empreendimento e dos interesses por este direito real abrangidos. Como ensina Pietro Perlingieri, "o confronto com todo o ordenamento em dialética com os fatos históricos concretos, com as relações individuais e sociais, é condição necessária para transformar a lei em direito, o mero enunciado linguístico em norma".[188]

Nessa toada, diante de tal multiplicidade de regras, de princípios normativos, bem como da complexidade da sociedade, não se requer – frise-se – um sistema jurídico com estrutura polissistêmica, no qual as disposições assumem significado de acordo com o sistema ou subsistema ao qual pertencem:[189] ao contrário, as normas assumem significado diante da totalidade do ordenamento visto como unidade,[190] e o princípio da tutela da pessoa humana se

---

não permite a sua separação da Constituição [...]. A interpretação lógica, axiológica e sistemática é um dado que diz respeito a todo o ordenamento. [...] Cada enunciado legislativo torna-se norma quando é lido e confrontado com o inteiro ordenamento em dialética com os fatos históricos concretos, com as relações individuais e sociais", necessariamente reconduzidos ao atendimento dos princípios e valores constitucionais. (p. 205-207). Disso se conclui, como sublinha o eminente professor italiano, pela insofismável supremacia da Constituição, a qual revela inclusive a insuficiência do antigo brocardo *in claris non fit interpretativo*, acerca do processo de interpretação e aplicação do direito: a clareza do texto normativo não é um *prius*, mas sim *posterius*, ou seja, resultado de um processo interpretativo e da correta inserção da norma dentro do sistema vigente, à luz dos valores e princípios constitucionais. (p. 221);

187 "A pluralidade, note-se, não é meramente estrutural, vale dizer, não se traduz na mera existência de variados diplomas legislativos que regulam diversas atividades. Ao revés, caracteriza-se pela presença de valores distintos – e não raro colidentes no caso concreto –, que devem ser conjuntamente aplicados na sua justa medida. Pluralidade, assim, significa diálogo, harmonização entre as diversas fontes normativas, para a máxima realização da ordem pública constitucional." (OLIVA, Milena Donato. Desafios contemporâneos da proteção do consumidor: codificação e pluralidade de fontes normativas. *Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 16, p. 16-17, abr./jun. 2018. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/229/211>. Acesso em: 01 out. 2023).

188 PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 210.

189 Na mesma direção: "Advirta-se, ao propósito, de que a existência de núcleos legislativos setoriais, chamados de microssistemas, não pode legitimar hermenêutica que os aplique isoladamente, o que acarretaria grave fragmentação do sistema. Com efeito, a perda de centralidade do Código Civil não pode significar a perda de fundamento unitário do ordenamento. Por conseguinte, a legislação setorial não incide isoladamente sobre inteira matéria, devendo axiologicamente ser reconduzida à Constituição, norma que congrega os valores fundantes do ordenamento." (TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. A proteção do consumidor no ordenamento brasileiro. In: MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno (Coord.). *Diálogo das fontes*: novos estudos sobre a coordenação e a aplicação das normas no direito brasileiro. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 377).

190 PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 209-210. A propósito, destaca o professor italiano, citando as lições de Robert Alexy, que "somente mediante a compreensão do sistema é possível a exata cognição de cada norma", bem como que "a interpretação ou é sistemática (a trezentos e sessenta graus) ou não é interpretação". Portanto, os "subsistemas" não têm autonomia, nem são concebíveis separadamente do ordenamento em seu conjunto, mas consubstanciam-se em "unidade indivisível". (p. 222). No mesmo sentido: "Não se trata de ler a normativa especial através de seus próprios princípios – como se fora um microssistema – encontrando-se tais preceitos setoriais condicionados, vinculados, instrumentalizados, ao projeto constitucional." (TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas

consubstancia no valor constitucional supremo, o qual respalda a legitimidade da aplicação de normas específicas aos casos concretos e a própria soberania do Estado.[191]

Sob essa ótica, considerando-se que as dinâmicas e mutantes demandas da contemporaneidade – particularmente no âmbito do mercado consumidor – evidenciam a necessidade de direcionar ética e juridicamente a vida econômica,[192] e em especial de funcionalização das situações patrimoniais à luz das existenciais,[193] é certo que para dirimir eventuais conflitos no âmbito das relações de consumo, o intérprete deverá se guiar por certos aspectos como: o respeito à dignidade, à saúde, à segurança; a proteção de interesses existenciais; a qualidade de vida, os interesses econômicos, a atividade livre e concorrencial.[194]

---

para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 15).

191 PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 461. Por princípio da tutela da pessoa, à luz do direito brasileiro e, sobretudo, da Constituição de 1988, entenda-se o princípio da dignidade da pessoa humana, previsto como fundamento da República no art. 1.º, III da Carta Magna.

192 Na mesma direção: PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 500. A propósito, o professor italiano sublinha à polissemia do termo *mercado*, como noção de forte valor jurídico e ideologicamente emblemática. Também destaca sua acepção como instituição que se auto regulamenta, produz suas próprias regras, determina preços e comportamentos dos indivíduos, bem como que pode se configurar como instrumento de enfraquecimento das relações sociais, na medida em que – diante da liberdade econômica, da livre concorrência – expõe sujeitos à marginalidade e conduz os homens a uma "mercantilização infinita e ao conflito contínuo", mas ao mesmo tempo assume o papel institucional de organizador de relações sociais e de redistribuidor de riquezas. Sob essa ótica, o direito assume papel de regulamentação, "indica limites e corretivos, ditados não somente pela persecução da riqueza e da sua distribuição, mas pelos valores e interesses de natureza diversa", revelando-se uma inseparabilidade lógica (e histórica) entre mercado e direito. (p. 501, 506-507).

193 Nesse sentido: *"*Na esteira do texto constitucional, que impõe inúmeros deveres extrapatrimoniais nas relações privadas, tendo em mira a realização da personalidade e a tutela da dignidade da pessoa humana, o legislador mais e mais condiciona a proteção de situações contratuais ou situações jurídicas tradicionalmente disciplinadas sob a ótica exclusivamente patrimonial ao cumprimento de deveres não patrimoniais. Bastaria passar em revista as inúmeras normas introduzidas pelo Código de Defesa do Consumidor, algumas delas relacionadas à melhoria de sua qualidade de vida; [...]*"* (TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 10). E conclui o autor, "O excerto [...] confirma cabalmente a ruptura do legislador especial para com a técnica regulamentar e patrimonialista do Código Civil. [...] os preceitos do Código de Defesa do Consumidor parecem, às vezes, esquecidos pelos operadores e, no entanto, dão expressão, dão corpo e dão vida ao ditado constitucional, em favor da dignidade do consumidor, em favor de valores extrapatrimoniais que devem proteger o contratante em situação de inferioridade. O Código de Defesa do Consumidor chega inclusive a utilizar a expressão "hipossuficiente", a propiciar a inversão do ônus da prova, segundo o artigo 6.º, inciso VIII, em favor do consumidor [...], [como] maneira de privilegiar os valores constitucionais tutelados prioritariamente pelo ordenamento."

194 TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 17.

Desse modo, mesmo quando não houver regulamentação casuística – como no caso da multipropriedade muitas vezes não há – devem-se aplicar as cláusulas gerais[195] que orientam e informam a proteção ao consumidor à luz dos valores constitucionais.[196] Como referido, a legislação setorial não incide isoladamente sobre inteira matéria, devendo ser axiologicamente reconduzida à Constituição (a qual congrega os princípios fundantes do ordenamento),[197] sob pena de se ignorar a complexidade do sistema jurídico e fragmentá-lo, comprometendo sua unidade.

Em suma, partindo-se da premissa de que o CDC estabelece preceitos para compensar a vulnerabilidade do consumidor e, assim, reequilibrar as relações jurídicas, assegurando o respeito à qualidade de vida e à integridade psicofísica da parte mais fraca,[198] como referido, então as normas que regulamentam os contratos e as atividades desenvolvidas pelos fornecedores na multipropriedade (contratos de compra e venda do imóvel, ou quando instituído o sistema de intercâmbio entre as frações temporais, ou ainda quando houver incorporação imobiliária, à guisa de exemplo) se aplicam conjuntamente com o Código de Defesa do Consumidor, em diálogo das fontes.[199]

---

[195] Cláusulas gerais consistem em "normas que não prescrevem uma certa conduta, mas, simplesmente, definem valores e parâmetros hermenêuticos. Servem assim como ponto de referência interpretativo e oferecem ao intérprete os critérios axiológicos e os limites para a aplicação das demais disposições normativas." (TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 38).

[196] TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 18-19. Acerca das cláusulas gerais, esclarece o consagrado civilista que "As constituições contemporâneas e o legislador especial utilizam-se de cláusulas gerais convencidos que estão de sua própria incapacidade, em face da velocidade com que evolui o mundo tecnológico, para regular todas as inúmeras e multifacetadas situações nas quais o sujeito de direito se insere. Cláusulas gerais equivalem a normas jurídicas aplicáveis direta e imediatamente nos casos concretos, não sendo apenas cláusulas de intenção."

[197] TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. A proteção do consumidor no ordenamento brasileiro. In: MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno (Coord.). *Diálogo das fontes*: novos estudos sobre a coordenação e a aplicação das normas no direito brasileiro. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 377. No mesmo sentido: "a efetiva proteção dos direitos fundamentais, entre os quais a tutela do consumidor, apenas se torna alcançável mediante a recondução, pelo intérprete, da miríade de fontes normativas à tábua axiológica da Constituição da República, de maneira a reconstruir, interpretativamente, a unidade do sistema." (OLIVA, Milena Donato. Desafios contemporâneos da proteção do consumidor: codificação e pluralidade de fontes normativas. *Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 16, p. 16, abr./jun. 2018. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/229/211>. Acesso em: 27 ago. 2023).

[198] OLIVA, Milena Donato. Desafios contemporâneos da proteção do consumidor: codificação e pluralidade de fontes normativas. *Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 16, p. 21, abr./jun. 2018. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/229/211>. Acesso em: 27 ago. 2023.

[199] Afinal, como visto, o CDC consiste em norma de ordem pública voltada à tutela de direitos constitucionalmente protegidos.

A conclusão no sentido da aplicação deste diploma,[200] portanto, além de não afastar a incidência simultânea de outros preceitos legais ou de lei setorial, ao mesmo tempo promove a unificação do sistema à luz da tábua axiológica constitucional e concretiza, inequivocamente, os princípios da igualdade substancial e da solidariedade social, em prol da hermenêutica emancipatória que se coaduna com a elevação da dignidade humana ao vértice do ordenamento jurídico.

2.2 **Relações de consumo na multipropriedade**

Como visto no item anterior, o Código de Defesa do Consumidor incidirá sempre que restar caracterizada relação de consumo ou, mais especificamente, quando restar caracterizada a vulnerabilidade justificadora do regime protetivo, com vistas ao reequilíbrio da concreta relação jurídica – de modo a se privilegiar a unidade axiológica do ordenamento – notadamente no tocante aos contratos e atividades desenvolvidas pelos fornecedores atuantes no empreendimento. Nessa toada, seria possível citar como exemplos: a relação jurídica de aquisição da unidade imobiliária, estabelecida entre o multiproprietário e a incorporadora,[201] a

---

[200] Defendida também por Ardyllis Alves Soares em artigo voltado à exploração do *time-sharing*, cuja *ratio* se revela de todo compatível com a disciplina atual vigente. Segundo o autor, a oferta das unidades e serviços guardaria especial relação três artigos do CDC, notadamente com o art. 30 – o qual dispõe sobre a vinculação do fornecedor à publicidade, declarações ou semelhantes –, ligado à boa-fé do fornecedor, princípio que deve pautar toda a sua atuação; com o art. 31, que disciplina propriamente a oferta e apresentação de produtos ou serviços, as quais devem ser claras, precisas, ostensivas e veiculadas em língua portuguesa; e finalmente com o art. 34, relativo à responsabilidade solidária dos fornecedores por atos de seus prepostos e de seus representantes autônomos. SOARES, Ardyllis Alves. O contrato de time-sharing e o direito do consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 77, p. 175-176, 2011.

[201] Ilustrativamente, cf. as seguintes ementas: "Agravo De Instrumento. Multipropriedade. Relação De Consumo. Caracterização. Distribuição do ônus da prova. Art. 6, VIII do CDC. Verificação. Provimento do recurso. A oferta de fração da propriedade para fins da constituição do instituto da multipropriedade, realizada ao público em geral que a adquire e a esgota, sem repassá-lo a terceiro, classifica-se como relação eminentemente consumerista, o que atrai a aplicação do art. 6, VIII do CDC, sempre que o consumidor apresente hipossuficiência técnico-probatória ou verossimilhança em suas alegações." (TJMG. 15.ª C.C. A.I. 10000204616015001, Rel. Des. Antônio Bispo, julg. 02.07.2021, Pub. 12.07.2021); "Apelação cível. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão. Contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Regime de multipropriedade (frações). Relação de consumo. Presença da figura do consumidor final. Aplicabilidade do código de defesa do consumidor. Sistema de time-sharing e multipropriedade. Diferenças conceituais. Cláusula penal. Retenção de seu montante. Percentual. 10% sobre as prestações pagas." (TJRS. 18.ª C.C. Ap. Cív. 70079941688, Rel. Des. Pedro Celso Dal Pra, julg. 25.04.2019, Pub. 29.04.2019); "Agravo de instrumento – Compra e venda – Ação de rescisão contratual – Multipropriedade ("*time -sharing*") – Tutela de urgência – Possibilidade de resilição do contrato pelo promitente comprador, em atenção à legislação consumerista, aplicável à hipótese nos termos do art. 1.358-B do Código Civil – Suspensão da exigibilidade das prestações do financiamento e demais despesas decorrentes do contrato – Requisitos do artigo 300 do CPC satisfeitos – Liminar deferida – Recurso Provido." (TJSP. 32.ª Câm. Dir. Priv. A.I. 2098998-37.2021.8.26.0000, Rel. Des. Luis Fernando Nishi, julg. 26.08.2021, pub. 26.08.2021).

relação daquele com o administrador profissional, sobretudo quando instituído o sistema de intercâmbio entre as frações temporais sobre o imóvel-base, além, é claro, de eventuais serviços prestados aos titulares quando a unidade estiver inserida em complexo de hotelaria. Nesse sentido:

> "Outra característica pós-moderna é a multiplicidade de agentes que este fornecimento de serviços envolve e a fruição dos direitos de uso assegurados pelo contrato de time-sharing, desde o organizador (o incorporador ou verdadeiro proprietário do imóvel e do complexo turístico) até o simples vendedor, o verdadeiro proprietário, o administrador do imóvel e do complexo de turismo, os fornecedores diretos de alimentação, de passeios etc. É muitas vezes um contrato 'sem fronteiras' ou internacional, pois as áreas e complexos turísticos muitas vezes se localizam em outro país que o de domicílio ou nacionalidade do consumidor, e a participação em 'círculos de trocas internacionais' torna possível que a fruição do direito de uso temporário se dê em qualquer país."[202]

Relativamente à aquisição do imóvel pelos multiproprietários no âmbito da incorporação imobiliária – atividade esta exercida, nos termos do art. 28 da Lei n.º 4.591/64, com o intuito de promover e realizar a construção para alienação, total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas – não se pretende nesta sede aprofundar o tema, eis que a disciplina jurídica aplicável à multipropriedade será semelhante àquela do condomínio edilício, prevista na referida lei e no Código Civil.[203]

Importa destacar, não obstante, que em virtude do fato de que na incorporação imobiliária são captados recursos da economia popular, e diante da inequívoca posição de desvantagem técnica e econômica dos adquirentes em face da incorporadora, como regra – o que denota o forte cunho social da atividade de incorporação – é certo que não se pode em absoluto afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor, ainda que exista lei específica a disciplinar a matéria, já que esse diploma traduz norma de ordem pública que efetiva direito fundamental,

---

[202] MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 181-182.

[203] Para análise pormenorizada da atividade de incorporação, cf., em especial, as seguintes obras: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 191 e segs; CHALHUB, Melhim Namen. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Segundo este autor, "no campo dos negócios imobiliários, a expressão *incorporação imobiliária* tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis." (p. 7).

voltado à proteção dos vulneráveis[204] – e, portanto, aqui se impõe inequívoco diálogo de fontes, como já explicitado.

Além disso, note-se que a oferta de empreendimentos em multipropriedade pode muitas vezes se vincular à adoção de campanhas agressivas de *marketing*, nas quais a venda dos imóveis é anunciada em ambientes descontraídos e propícios à aquisição facilitada e irrefletida pelos consumidores.[205] Disso decorre a inexorável necessidade de proteção dos multiproprietários à luz das normas consumeristas, sobretudo para controle de eventuais cláusulas abusivas em meio à miríade de contratos passíveis de celebração no âmbito do condomínio em multipropriedade.

A isso se relaciona ainda o "direito de arrependimento", o qual – dispondo amparo legal nos artigos 49 do CDC e 35-A da Lei nº 4.591/1964[206] – poderá ser exercido sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, dentro do prazo improrrogável de 07 (sete) dias. No âmbito da multipropriedade, Cláudia Lima Marques denuncia as referidas hipóteses de venda dos imóveis fracionados no tempo e no espaço

---

204 No mesmo sentido, OLIVA, Milena Donato. Desafios contemporâneos da proteção do consumidor: codificação e pluralidade de fontes normativas. *Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 16, p. 30, abr./jun. 2018. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/229/211>. Acesso em: 27 ago. 2023, bem como o entendimento pacífico do STJ desde a década de 90 até os dias atuais, exemplificado pelos seguintes arestos: STJ. 4.ª T. REsp 80.036/SP. Rel. Min. Ruy Rosado De Aguiar, julg. 12.2.1996; STJ. 3.ª T. AgInt no AREsp 1.755.516/SP. Rel. Min. Nancy Andrighi, julg 19/4/2021. DJe 22/4/2021; STJ. 3.ª T. AgInt no AREsp n. 2.088.616/SP. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julg. 8/8/2022. DJe 10/8/2022; STJ. 4.ª T. AgInt no AREsp 1.668.308/RJ. Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, julg, 12/6/2023. DJe de 19/6/2023; STJ. 4.ª T. AgInt no AREsp 1.996.496/RJ. Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, julg. 23/3/2023. DJe 28/3/2023; dentre inúmeros outros.

205 TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 656-657. Em relação ao tema, o autor destaca, da experiência estrangeira, a Diretiva n.º 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho da União Europeia, de 26.10.1994, posteriormente revogada pela Diretiva 2008/122/CE, de 14.01.2009: tais normas visam à "proteção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens" e disciplinam prerrogativas dos adquirentes como a resolução ou desistência imotivada do contrato no prazo de dez dias – atualmente alargado para quatorze dias, na Diretiva 2008/122/CE –; a obrigatoriedade de anexação das cláusulas essenciais do contrato em destaque, a vedação a que os consumidores possam renunciar aos direitos essenciais previstos na norma, entre outros cuja *ratio* é de todo aplicável à disciplina própria instituída no ordenamento brasileiro. Para comentários acerca das normas citadas, cf. MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 288.

206 O artigo 35-A foi incluído na Lei de incorporações (Lei n.º 4.591/64) pela Lei n.º 13.786/2018, conhecida como a "Lei dos Distratos", e institui como cláusula obrigatória nos contratos de compra e venda (ou promessa de compra e venda) de imóveis em incorporação imobiliária, a previsão expressa do direito de arrependimento. Confira-se, *in verbis*: "Art. 35-A: Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter: [...] VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial."

em cenário festivo, com bebidas alcóolicas, onde os produtos são oferecidos "através de vídeos, aplausos, brincadeiras e jogos, quando o consumidor é (des)informado sobre o contrato e o assina".[207]

Nesses casos, mesmo antes da inclusão do artigo 35-A na Lei de Incorporações pela chamada "Lei dos Distratos" (Lei n.º 13.786/18),[208] a jurisprudência já era uníssona quanto ao reconhecimento da nulidade das cláusulas contratuais que tentassem impedir o exercício do direito de arrependimento pelo consumidor[209] – orientação que se fundamenta na garantia de proteção à vontade legítima, a dizer, da autonomia real da vontade do contratante mais fraco, devidamente refletida, informada e livre de pressões ou desejos impostos pela publicidade abusiva. Dessa forma, tutela-se a vulnerabilidade *in concreto*, a fim de que não sejam estimulados fenômenos indesejáveis como o superendividamento, a insolvência, a frustração de legítimas expectativas de ambos os contratantes, os abusos contratuais.[210]

Outrossim, relativamente ao administrador profissional, deve-se reconhecer, em primeiro lugar, a possibilidade de que ele integre o mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora do empreendimento onde inserida a multipropriedade, sujeitando-se igualmente, portanto, à miríade de deveres a estas impostos – não apenas por tal condição, mas também por

---

207 MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 975. A autora sublinha que "nas chamadas vendas emocionais, como as realizadas por empreendimentos de *time-sharing* ou multipropriedade, [...] deve haver recurso ao novo prazo de reflexão e o consequente direito de arrependimento do consumidor, como forma de protegê-lo dessas pressões da sociedade moderna", sendo estas atualmente representadas pela distância entre os contratantes, pela rapidez das contratações, por sua internacionalidade eventual, pelo limite das informações obtidas ou interessantes ao consumidor, dentre outras que incrementam sua vulnerabilidade. Sob essa ótica, a consagrada jurista destaca a relevância da proteção da confiança e dos legítimos interesses dos consumidores – no caso, dos adquirentes, multiproprietários. (p. 288).

208 Para maiores considerações acerca dessa lei, v. MAIA, Roberta Mauro Medina. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda: notas sobre a Lei n.º 13.786/2018 (Lei dos Distratos). In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 545-573.

209 Ilustrativamente, confira-se a seguinte ementa: "Direitos do consumidor - Uso compartilhado de propriedade imobiliária – Nulidade – Devolução de parcelas. Se o vendedor utilizou-se de técnicas de cooptação do consumidor e de vendas, que retiraram deste a possibilidade concreta de tomar conhecimento integral do negócio e de refletir sobre a sua conveniência e oportunidade, máxime quando subscrita proposta em língua espanhola, de natureza adesiva, nulas são as cláusulas impeditivas do arrependimento e limitadoras da devolução integral das parcelas eventualmente adimplidas, que seriam devidas, aliás, mesmo que tivesse havido simples desistência do comprador, o que apenas possibilitaria o desconto da fruição, aqui inexistente, e do valor relativo à cláusula penal, (...) e não poderia obstar o direito prevalente oriundo da legislação consumeirista (sic). Litigância de má-fé não caracterizada. Apelação improvida." (TJRS. 10.ª C.C. Ap. Civ. 70001354034. Rel. Des. Luiz Ary Vessini de Lima. Julg. 23.11.2000).

210 MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 976.

ostentar a qualidade de fornecedor, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.[211] Dentre esses deveres que lhe tocam, é possível citar a prestação de informações claras e precisas acerca do empreendimento e dos direitos e deveres dos multiproprietários, não apenas quando da aquisição do imóvel por estes – momento em que sobressai a necessidade de redação precisa de eventuais contratos de adesão, devendo ser destacadas as cláusulas restritivas dos direitos dos multiproprietários e realizada a interpretação de disposições dúbias em favor destes,[212] ao mesmo tempo em que é defesa a inclusão de cláusulas abusivas –, mas também ao longo de toda a relação contratual.[213]

Sublinhe-se ainda que o administrador será profissional na maior parte dos casos, dada a complexidade da operação que a multipropriedade imobiliária envolve,[214] sendo obrigatoriamente deste tipo quando ela for instituída em condomínios edilícios, como visto alhures. Ele zela pelo atendimento não apenas dos direitos, mas também das diversas obrigações impostas aos multiproprietários, previstas por fonte legal ou convencional, de acordo com as particularidades de cada condomínio.

---

211 No artigo 3.º do CDC, o fornecedor é definido como "toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços". Quanto ao fornecimento de produtos (art. 3.º, §1.º), Cláudia Lima Marques explica que o critério caracterizador é desenvolver atividades tipicamente profissionais (como a comercialização, a produção, etc.), com certa habitualidade, sendo prescindível a remuneração. (MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 420).

212 O artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor dispõe nesse sentido: "As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor."

213 Esse dever de informação clara, precisa e suficiente para a tomada de decisões refletidas por parte dos consumidores consubstancia-se em princípio essencial do direito do consumidor. Com efeito, ao polo mais fraco da relação deve ser garantida a possibilidade de decidir com base no conhecimento de todos os elementos dos contratos, em particular do preço, das taxas extras, das condições e garantias exigidas, das cláusulas limitativas e penais inseridas, dos verdadeiros direitos assegurados pelo contrato. Nesse sentido: GARBI JR., Carlos Alberto. *O contrato de time sharing*. 2013. 107f. Monografia (Pós-Graduação) – Programa de LLM, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa, São Paulo, 2013. p. 58. O autor sublinha que art. 46 do CDC prevê inclusive a possibilidade que o consumidor requeira ao juiz sua liberação do vínculo contratual, caso não lhe tenha sido dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio do conteúdo do contrato, antes de sua assinatura. Nessa toada, tem-se que esse conhecimento prévio do texto e das obrigações por ele abrangidas (*em português*) são consideradas condições essenciais para a formação de uma vontade realmente livre, consciente e "racional".

214 Neste mesmo sentido: ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 614-615; e ainda: "A administração desses imóveis normalmente é feita por ou repassada a empresas de gestão em hotelaria, com expertise no ramo, fato que traz muitos benefícios para a relação jurídica. Como consequência, os serviços ofertados pelo imóvel passam a ser de melhor qualidade, tornando mais fácil a sua manutenção pelos padrões de hotelaria, dificilmente obtidos se esta mesma administração fosse realizada, por exemplo, pelo condômino, sem maiores preocupações para os consumidores, que não terão os aborrecimentos comuns deste modo de administração coletiva." (SOARES, Ardyllis Alves. O contrato de time-sharing e o direito do consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 77, p. 154, 2011).

Não obstante, há situações que podem suscitar questionamentos acerca das medidas passíveis de adoção por esse administrador – ou, em outras palavras, acerca de seus poderes efetivos – sobretudo quando diretamente relacionadas às limitações ao direito de (multi)propriedade. Nesse sentido, algumas reflexões merecem especial atenção.

Em primeiro lugar, cite-se à guisa de exemplo a possibilidade de escolha do administrador diretamente pelo empreendedor, sendo essa nomeação instituída na convenção condominial – a qual demanda quórum legal específico e qualificado para sua alteração – independentemente de ratificação prévia pelos multiproprietários adquirentes. Em segundo lugar, relativamente às *regras turnárias*, indaga-se: uma vez que o multiproprietário permaneça no imóvel-base mesmo após o término de sua fração de tempo, seria legítimo ao administrador, a fim de coagi-lo a sair e assim garantir o direito de uso do imóvel pelo vizinho temporal subsequente, retirar seus pertences e objetos pessoais do interior do imóvel, utilizando-se, por exemplo, de uma chave mestra? Nesse sentido, teria o administrador o dever de garantir o acesso do multiproprietário ao imóvel-base livre e desimpedido – ou realocá-lo em imóvel semelhante situado no mesmo condomínio –, durante o período titularizado, por exemplo quando o vizinho temporal não respeita sua unidade periódica, ou quando o bem necessite reparos urgentes que inviabilizem a utilização, ou ainda por qualquer outra razão que o torne indisponível?

Ainda em relação à administração do empreendimento e às limitações ao direito dos titulares, seria legítima a instituição da chamada "cláusula-mandato" no instrumento de compra e venda do imóvel, bem como do voto cabecel em favor do empreendedor ou do administrador, a fim de que os multiproprietários sejam compulsoriamente representados por eles em sede assemblear? Tais questionamentos serão objeto de análise nos próximos itens.

2.3 Administrador: poderes e restrições afins

Para efeito de exame de merecimento de tutela das hipóteses referidas no item anterior à luz do sistema constitucional vigente, considerando-se que elas representam restrições ao direito de (multi)propriedade, é relevante perquirir, de forma concomitante, os contornos da relação entre os multiproprietários e o administrador nos casos concretos – eis que, como referido, ele será o grande maestro da orquestra em tela –, bem como a extensão da responsabilidade deste diante de certas situações restritivas à luz da pluralidade de fontes normativas incidentes na hipótese, em especial da tutela protetiva inaugurada pelo CDC, quando presente o requisito da vulnerabilidade, e todas estas devem ser harmonizadas à luz da axiologia constitucional.

Não obstante, releva notar que a depender da modalidade de multipropriedade – hoteleira ou simplesmente imobiliária, como se analisou no primeiro capítulo – a responsabilidade do administrador poderá variar, de modo a se caracterizarem obrigações de resultado ou mesmo a inexistência de obrigação no caso concreto, ainda quando se vislumbrem situações fáticas semelhantes, como se verá.

2.3.1 Possibilidade de escolha pelo empreendedor

No Brasil, anos antes da edição da Lei n.º 13.777/18, o uso compartilhado do imóvel fracionado no espaço e no tempo, por muitos mencionado como sinônimo de *time-sharing*, já era disciplinado pelo Decreto Federal n.º 7.381/2010, regulamentador da Política Nacional de Turismo (Lei n.º 11.771/2008), bem como pela Deliberação Normativa n.º 378/1997, a qual aprovou o *Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo*.[215] Estes diplomas, como primeiros passos em direção à introdução da regulamentação da multipropriedade imobiliária no ordenamento brasileiro, já deixavam evidente a natureza consumerista da relação entre alguns dos personagens envolvidos no negócio, sobretudo à luz do artigo 2.º do referido Regulamento.

Com efeito, esse dispositivo mencionava expressamente as figuras do empreendedor (incorporadora ou construtora do empreendimento), do comercializador e do administrador profissional como prestadores de serviços – especialmente quando este fosse gestor do regime de intercâmbio porventura instituído –, bem como do adquirente como consumidor, cumprindo

---

[215] A propósito da expressão *time*-sharing, André Abelha e Maya Garcia Câmera apontam que a despeito de sua ampla utilização por parte da doutrina nacional como sinônimo de multipropriedade imobiliária, com esta não se confunde, tecnicamente. Em verdade, enquanto a multipropriedade se consubstancia em direito real no seio do direito de propriedade, mais especificamente em modalidade de condomínio especial, o *time*-sharing, segundo aqueles autores, guarda correspondência com os planos de férias conhecidos como *'vacation clubs*', nos quais há um direito meramente contratual de uso compartilhado do imóvel no tempo, sem aquisição de propriedade. (ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 606). A advertência parece se confirmar pelo fato de que a referida Deliberação Normativa n.º 378/1997 – a qual aprovou o *Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo* – dispõe em seu artigo 1.º acerca do "direito de ocupação" das unidades habitacionais "por períodos determinados do ano". Na mesma direção, estabelecendo diferenciação entre institutos afins, cf. ABELHA, André. Separando o joio do trigo: *fractional* não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. In: *Direito imobiliário*: reflexões atuais. Porto Alegre: Paixão, 2021. p. 161-167.

notar, não obstante, que nos termos das mencionadas normas, o direito dos adquirentes consumidores limitava-se ao uso e ocupação do bem por tempo determinado.[216]

Ocorre, entretanto, que o multiproprietário tal como concebido pela Lei n.º 13.777/2018 não se confunde com mero hóspede, sobretudo porque enquanto este detém direitos puramente obrigacionais de uso do imóvel, aquele é efetivo proprietário do bem, dispondo de todas as faculdades, direitos e obrigações inerentes a tal condição, como já referido alhures.[217]

Portanto, partindo-se dessa premissa, importa reconhecer que uma vez instituída a multipropriedade, caberá ao administrador gerenciar a organização das unidades submetidas a essa modalidade de condomínio, realizar o controle do cumprimento das obrigações pelos condôminos, bem como aplicar as devidas sanções em caso de descumprimento destas. Afinal, diante do extenso universo de proprietários – os quais não podem decidir isoladamente o destino do ativo ou privar os demais do uso e fruição do bem – a estrita observância dos deveres se revela essencial para a adequada organização do empreendimento e conservação dos imóveis nele inseridos.[218]

Nessa toada, uma limitação ao direito dos multiproprietários digna de nota seria a possibilidade de escolha do administrador profissional diretamente pelo empreendedor (isto é, pela construtora ou incorporadora do empreendimento que dará origem ao condomínio em multipropriedade), inclusive instituindo-se tal decisão na convenção condominial – da qual os futuros condôminos serão signatários –, nos termos do artigo 1.358-M *caput* do Código Civil.

---

216 Nesse sentido, da disciplina legal anterior à Lei n.º 13.777/2018 cumpre sublinhar, por exemplo, o art. 21, I da referida lei n.º 11.771/2008, o qual previa que "Consideram-se prestadores de serviços turísticos, para os fins desta Lei, as sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam as seguintes atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo: I - meios de hospedagem [...]". E no art. 23: "Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. §1.º: *Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento*; §2.º Considera-se prestação de *serviços de hospedagem em tempo compartilhado* a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem."

217 Ratificando essa distinção, note-se que o artigo 28 do referido Decreto n.º 7.381 prevê que "considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente."

218 ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 614.

Esse dispositivo delega justamente para o instrumento de instituição do condomínio ou, no seu silêncio, para a convenção, o papel de indicação do administrador.

Dito em outras palavras, os multiproprietários já adquirirão as unidades autônomas com um administrador profissional nomeado na convenção, contratado, e possivelmente em exercício, não se sujeitando tal contratação à deliberação prévia dos futuros titulares, efetivos interessados. Isso pode ocorrer quando, à guisa de exemplo, o empreendedor detiver a maioria das frações ideais no condomínio – ainda não alienadas a terceiros – de modo a possibilitar que ele, com sua "maioria de um só", aprove a convenção condominial e eventuais alterações por iniciativa própria.[219]

Não obstante, tal restrição parece legítima, além de ser comum em condomínios edilícios, nos quais, muitas vezes, a incorporadora imobiliária designa, já na minuta da convenção condominial obrigatoriamente levada a registro no memorial de incorporação,[220] ou na assembleia de instalação, a administradora condominial para prestação de serviços durante certo prazo – sem prejuízo da possibilidade de resolução posterior do contrato, em caso de falha na prestação dos serviços, a ser avaliada pelos condôminos. Ressalva-se igualmente a faculdade destes alterarem a convenção em caráter posterior, mediante aprovação pelo quórum legal específico de dois terços.[221]

Nessa perspectiva, parece aplicável à multipropriedade imobiliária a mesma lógica, destacando-se que diante da necessidade da coordenação dinâmica e fluente dos diversos centros de interesses eventualmente contrapostos, a fim de que todos os multiproprietários possam usufruir do imóvel de forma alternada, com qualidade e em igualdade de condições, o caráter profissional da administração é bastante recomendável[222] – ainda quando não se tratar de multipropriedade inserida em condomínio edilício, menos comum na prática. Dessa forma,

---

[219] Destaque-se, a propósito, a redação do art. 1.358-C, parágrafo único: "A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário"; bem como do art. 1.358-H: "O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica. Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações."

[220] Cf. a norma constante no art. 32, alínea j da Lei n.º 4.591/64.

[221] Nos termos do art. 1.351 do Código Civil, aplicável subsidiariamente à multipropriedade, "depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária."

[222] No mesmo sentido: ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 615.

parece possível atender com a expertise necessária as diversas funções de direção, fiscalização e representação características da multipropriedade.[223]

Não obstante, sublinhe-se que embora pareça legítima a indicação do administrador no instrumento de instituição e/ou na convenção de condomínio, certo é que deve ser garantido aos multiproprietários o direito de substitui-lo por meio de deliberação assemblear, caso ele não exerça suas funções satisfatoriamente, ou ainda em caso de falha na prestação dos serviços – afinal, o administrador deve agir no interesse dos titulares de imóveis, e não o contrário.

2.3.2 Inadimplemento de regras turnárias e extensão da responsabilidade

Em caso de infração dos deveres de convivência pelos multiproprietários, competirá ao administrador advertir, multar e empreender esforços para fazer cessar a atividade lesiva. Dentre estes deveres, merece destaque especial a observância das regras *turnárias*, sabidamente aquelas que dizem respeito à determinação de horário de *check in* e *check out*, ou seja, à entrada e saída do multiproprietário do imóvel-base, quando do início e término da fração temporal sobre o mesmo titularizada. Tais regras encontram respaldo legal específico no artigo 1.358-J, incisos VII e VIII e podem ser caracterizadas como essenciais, afinal, o cerne do regime multiproprietário reside na utilização rotativa da propriedade.[224]

Nesse diapasão, partindo-se da ideia de que o multiproprietário deve desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado, uma primeira reflexão diz respeito justamente a essa limitação de "dia e horário" para entrada e saída do multiproprietário, pois uma vez que ele seja titular da primeira semana de janeiro, por exemplo, seria legítimo – diante da delimitação específica e da exiguidade da fração de tempo titularizada sobre o imóvel-base – que o empreendedor ou mesmo o administrador estabelecessem no ordenamento condominial (leia-se, na convenção, no regimento interno)

---

[223] Vale frisar que, como mencionado no capítulo 1, as funções do administrador contemplam desde a elaboração e aprovação do orçamento anual, além de outras funções típicas do síndico, até a coordenação dos períodos de uso pelos titulares em caso de calendário flutuante ou misto, passando ainda pela manutenção, conservação e limpeza das unidades, pelo controle rígido de *check in* e *check out*; dentre diversas outras.

[224] ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 621.

ainda um horário específico para saída do condômino desse imóvel-base, e.g. ao meio-dia, sob pena de sofrer sanções graves?

Por decorrer diretamente da lei, essa limitação em espécie será objeto de análise mais detalhada no capítulo 3, contudo, a fim de prosseguir no exame de legitimidade das sanções aplicáveis em caso de descumprimento dessa regra pelos multiproprietários, impende destacar que as regras turnárias, as quais disciplinam a rotatividade de proprietários no mesmo imóvel-base conforme as frações de tempo sobre o mesmo titularizadas, fazem parte da essência da multipropriedade, caracterizada justamente por essa alternância na ocupação do bem, garantindo-se a faculdade de uso e gozo dos titulares, com exclusividade, durante certos períodos do ano. Sob essa ótica, exatamente para que possam usar e gozar do bem com plenitude e em igualdade de condições, é necessário que o imóvel esteja em perfeito estado, limpo, higienizado, organizado, com reparos e manutenção em dia, sob pena de precarização do direito e, em última análise, do fadado insucesso da multipropriedade.

Para tanto, parece imprescindível que haja tempo hábil para que o administrador empreenda medidas para higienização e limpeza da unidade entre a saída de um multiproprietário e o ingresso de outro – o que inclusive se consubstancia no cumprimento de um dever desse gestor – razão pela qual parece perfeitamente legítima a instituição de horário rígido para entrada e saída do imóvel-base. Com efeito, esta é uma regra que beneficia a todos em última análise, revelando-se, portanto, merecedora de tutela pelo ordenamento.

Não obstante, caso o multiproprietário permaneça no imóvel além do período estipulado, ao par de se sujeitar à pena de multa (v. art. 1.358-J, §1.º), poderia o administrador retirar os pertences pessoais dele e de seus familiares e/ou convidados e acomodá-los em local seguro, com vistas a permitir a higienização e disponibilização tempestiva da unidade para ingresso do titular da fração de tempo imediatamente posterior, como um *despejo forçado*?

Tal medida representaria o exercício de autotutela para defesa da posse,[225] examinada no próximo item, todavia para a análise que se pretende empreender, é necessário perquirir

---

[225] No direito brasileiro, a posse ostenta dupla natureza, como situação a um só tempo fática e jurídica: manifesta-se como situação fática, com aparência de domínio, todavia é protegida pelo ordenamento jurídico como direito subjetivo. (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 19). Não obstante, sublinham os autores que, relativamente à qualificação da posse como direito real ou obrigacional, o mais importante na atualidade não parece ser situá-la nessa dicotomia – cujas bases já vêm sendo há muito fragilizadas, como visto no capítulo 1 –, mas sim buscar sua fundamentação do ponto de vista funcional, que lhe assegura legitimidade como direito patrimonial, voltado à promoção da dignidade humana e de interesses existenciais e sociais tutelados pela Constituição de 1988. (p. 20). Para considerações detalhadas acerca da qualificação da posse, seus elementos e regime jurídico, confira-se, na mesma obra, p. 17- 35.

inicialmente se efetivamente existe posse a ser defendida, ou se haveria mero *direito à posse* por parte daquele multiproprietário que parece, à primeira vista, ter sido esbulhado.[226] Dito em outras palavras, se o titular do mês de julho sobre o bem imóvel não o desocupa para ingresso do titular do mês de agosto, restaria caracterizado o esbulho[227] em prejuízo deste, a ensejar o manejo dos interditos possessórios? De outro ângulo, a partir do primeiro dia do mês de agosto, este teria já a posse da unidade ou mero direito à posse?[228] As respostas às indagações propostas influenciarão diretamente os instrumentos passíveis de utilização pelo administrador para remediar esse tipo de situação, notadamente quando se cogita da possibilidade de retirada compulsória dos pertences do multiproprietário infrator da unidade autônoma.

E para possibilitar a reflexão, cumpre esclarecer, inicialmente, que a posse pode ser adquirida[229] por fonte legal ou convencional, ou seja, pode resultar da lei (como no caso da transmissão da posse dos bens do *de cujus* aos herdeiros, quando da abertura da sucessão, por exemplo), do ato lícito de conduta (ato jurídico), de negócio jurídico ou de ato ilícito, como na

---

[226] Acerca da distinção apontada, cf: "Para compreensão da tutela possessória, há que se distinguir o *ius possessionis* do *ius possidendi*. O primeiro denota o próprio exercício da posse, isto é, o fato da posse, enquanto o *ius possidendi* significa o direito à posse derivado de algum direito real (propriedade ou direito real limitado) ou obrigacional (comodato, locação, depósito etc.). O proprietário que exerce algum dos poderes inerentes ao domínio sobre coisa sua ostenta tanto o *ius possessionis* como o *ius possidendi* – ele tem a posse e o direito à posse." (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 70). E acerca da defesa desses direitos em juízo, arrematam os autores: "O possuidor tem a faculdade de intentar ação possessória como decorrência do *ius possessionis*. É possuidor legitimado para ajuizar os interditos possessórios quem prova o fato da posse [...]. [Já] A proteção de quem invoca o *ius possidendi* há de ser conferida no juízo petitório, onde se discute o título do qual deriva a posse."

[227] Destaque-se que o esbulho possessório consiste na "injusta e total privação da posse, sofrida por alguém que a vinha exercendo" (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Ações possessórias. *Revista Brasileira de Direito Processual*, Belo Horizonte, v. 1, n. 44, p. 103-104, out./dez. 1984), ou seja, no fato de retirar alguém da posse, de não respeitar a posse alheia: o esbulhador toma para si a posse da coisa contra a vontade do antigo possuidor. Nesse sentido: TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 64.

[228] Frise-se que as noções de posse e de propriedade não se confundem, uma vez que a posse é dotada de autonomia conceitual: *nihil commune habet proprietas cum possessione*, segundo o Digesto Romano. (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 21).

[229] No caso em tela, faz-se referência à aquisição *derivada* da posse sobre o bem, uma vez que ela se opera por meio da transmissão do direito (o adquirente sucede o transmitente na titularidade da posse). A esta se opõe a aquisição *originária* da posse, relacionada ao assenhoreamento autônomo, sem a participação de ato de vontade de outro possuidor antecedente, o que implica no surgimento de um direito novo, que não decorre de transmissão (o direito novo nasce e o anterior se extingue, do que é exemplo a usucapião). Para maiores considerações acerca dessas duas modalidades de aquisição da posse, cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 35-41; e TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 61-62.

hipótese do referido esbulho possessório.[230] No que tange à aquisição por negócio jurídico, consiste em exemplo comum o constituto possessório (art. 1.267, CC, parágrafo único), consubstanciado em espécie de tradição ficta, por meio da qual o alienante transfere a posse da coisa ao adquirente sem que ocorra a apreensão material por parte deste, ou seja, independentemente da efetiva tradição do bem jurídico.[231]

O constituto possessório não se presume, devendo ser expressamente previsto no contrato, e a vantagem de sua instituição para o adquirente é a possibilidade de manejo dos interditos possessórios para recuperar a coisa, caso esta não lhe seja entregue pelo alienante na data aprazada.[232] Nessa hipótese, caso não houvesse estipulação do constituto, o proprietário seria

---

230 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 64-65.

231 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 62. Os autores registram que o constituto possessório "é empregado, sobretudo, nas hipóteses nas quais não se mostra conveniente a tradição real e, ao mesmo tempo, não há interesse em que o alienante continue no *status* de possuidor", de modo a não se caracterizar sequer o desdobramento da posse em direta e indireta, como regra, eis que ela passa integralmente ao adquirente do bem, permanecendo o vendedor como mero detentor. Acerca do tema, cf. tb. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 39-40. O constituto possessório se manifesta, portanto, como modo de aquisição da posse para um sujeito (adquirente) e de perda de posse da coisa para o outro (alienante). Nesse sentido, cf. LIMA, Getúlio Targino. Cláusula Constituti. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Org.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, 1977. v. 15. p. 28. Outrossim, de acordo com o Enunciado n.º 77 aprovado pela I Jornada de Direito Civil do CJF, tanto a posse de coisas móveis quanto imóveis pode ser transferida por esse expediente.

232 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 63. À guisa de curiosidade, cumpre mencionar expediente relacionado ao constituto possessório, utilizado com frequência em contratos de compra e venda de imóveis nos dias atuais, quando por exemplo o adquirente concede prazo ao alienante para desocupar o imóvel em 60 (sessenta) dias: trata-se da denominada cláusula *constituti*. Segundo Getúlio Targino de Lima, a cláusula *constituti* representaria a materialização, isto é, o instrumento do constituto possessório, exteriorizando-o, e por meio dessa convenção expressa entre os contratantes, transferir-se-ia a posse independentemente da tradição da coisa. (LIMA, Getúlio Targino. Cláusula Constituti. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Org.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, 1977. v. 15. p. 26-29. p. 26-27). Gustavo Tepedino, Pablo Rentería e Carlos Edison Monteiro Filho, por sua vez, extremam tais institutos, e esclarecem que se de um lado sua semelhança residiria no fato de que ambos operam a transferência da posse do bem jurídico ao adquirente sem apreensão material por parte deste, revelando-se como espécies de tradição *ficta*, e devendo ser expressamente instituídos em contrato para tanto (isto é, não se presumem), por outro lado, a diferença estaria nos efeitos de um e de outro, visto que mediante a aposição da cláusula *constituti*, utilizada pelo tabelionato, costuma-se prever mais do que o simples modo de aquisição e perda da posse: se por meio do constituto possessório o vendedor que transfere a posse da coisa permanece em contato direto com ela na qualidade de mero detentor, de outro turno, uma vez instituída especificamente a cláusula *constituti*, esta operaria ainda o desdobramento da posse, de modo que o adquirente seria o possuidor indireto e o alienante, o possuidor direto, munido de autorização contratual para uso da coisa vendida – seja como locatário, comodatário ou outra espécie contratual – por prazo indeterminado ou durante o período estipulado pelas partes para desocupação do imóvel. (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 63).

obrigado a se valer do juízo petitório para ser imitido na posse, contudo este instrumento reputa-se consideravelmente menos célere e eficiente do que o juízo possessório.[233]

Outrossim, é certo que somente sofrerá esbulho possessório – o qual consiste, como visto, no ato ilícito de aquisição da posse por meio do qual o esbulhador toma a posse da coisa para si contra a vontade do antigo possuidor – aquele que detém efetivamente a posse do bem, e não mero *direito à posse* decorrente do direito de propriedade, de modo que se o multiproprietário titular do mês de agosto não receber a posse por meio da apreensão material concreta ou do constituto possessório instituído expressamente no ordenamento condominial, como se verá, tecnicamente não poderá ser esbulhado por seu vizinho temporal, titular do mês de julho, se este não desocupar o imóvel na data e horário previstos. Haverá, no caso, posse ilegítima ou injusta[234] por parte deste, mas não propriamente esbulho possessório.

Dessa hipótese decorre que se o multiproprietário titular de agosto não detém a posse, tampouco pode manejar – por si ou por seu representante legal, o qual poderá ser o administrador profissional da multipropriedade – os interditos possessórios ou o desforço

---

[233] A propósito, cf. os seguintes arestos: "REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ESBULHO. Juízo Petitório e Juízo Possessório. Distinção. O nosso ordenamento protege com maior celeridade e eficácia aquele que detém o aspecto externo do domínio. Daí a necessidade de se distinguir o *ius possidendi* do *ius possessionis*. Aquele é o direito de posse fundado na propriedade, este é o direito fundado no fato da posse, ou seja, no seu aspecto meramente externo. O possuidor pode até não ser o proprietário, contudo essa aparência encontra respaldo jurídico. Portanto, nas ações possessórias tratar-se-á exclusivamente da questão da posse, enquanto nas ações petitórias levar-se-á em conta exclusivamente o direito de propriedade. Disso resulta que é vedado examinar o domínio nas ações possessórias. Manutenção da sentença." (TJRJ. 13.ª C.C. Ap. Cív. 0072155-77.2006.8.19.0004/RJ. Rel. Des. Sergio Cavalieri Filho, Julg. 12.09.2007, Pub. 28.09.2007); e "REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PEDIDO LIMINAR REQUERIDO UNICAMENTE COM FUNDAMENTO NA POSSE ADVINDA DE SUCESSÃO HEREDITÁRIA. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PROVA PARA LEGITIMAR O EXERCÍCIO DA POSSE. RECURSO IMPROVIDO. [...] Nas ações possessórias, não se discute outra matéria a não ser posse e, eventualmente, pedidos de indenização, demolição e demais pedidos cumuláveis previstos no CPC. Não é, nem pode ser objeto da cognição processual, o domínio ou outro direito real. Daí que se distingam o juízo possessório do juízo petitório. O juízo possessório discute a posse, ou seja, o poder de fato. O juízo petitório, que se funda em direito real, discute o domínio. Por conta disso, entende-se que, mesmo em via de exceção, não se pode, ordinariamente, discutir propriedade em ação possessória." (TJSP. 20.ª Câm. Dir. Priv. AI: 2051845-18.2015.8.26.0000. Rel. Des. Alberto Gosson. Julg. 13.04.2015, Pub. 17.04.2015).

[234] Nos termos do artigo 1.200, CC, "É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária." *A contrario sensu*, portanto, será injusta a posse cuja aquisição contenha, em sua origem, um desses três vícios, sendo violadora do direito à posse alheio. Para exposição didática da posse justa e injusta, com explanações acerca da posse violenta (adquirida por ato de violência, em analogia ao crime de roubo), da clandestina (adquirida por meio insidioso, sem que o proprietário se dê conta do ato aquisitivo) e da precária (adquirida por abuso de confiança ou descumprimento do dever de restituir por parte do possuidor direto, que recebeu coisa através de um título autorizador o qual operou o desdobramento da posse em direta e indireta), bem como da posse de boa e de má-fé (art. 1.201, CC), cf. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 43, segs.

pessoal,[235] afinal, estes consistem em instrumentos privativos para defesa da posse (e não do mero *direito à posse*, frise-se). Por via de consequência, como mencionado, não lhe restará alternativa senão recorrer ao juízo petitório para defender seu direito em sede jurisdicional – exatificando-se, não obstante, que a ação judicial pelo procedimento comum pode levar (e normalmente leva) anos para ser julgada. Tal situação representaria a morte da multipropriedade, porquanto diante do risco de vultoso prejuízo oriundo da impossibilidade de acesso imediato ao imóvel, por força da inércia do vizinho temporal infrator – situação aparentemente irremediável de forma célere e eficaz, quando não instituído o constituto possessório – dificilmente os candidatos à aquisição de imóveis em multipropriedade se mostrariam interessados.

Não obstante, nesses casos – em que não há posse efetiva, mas mero direito à posse – deverá o administrador, oferecendo mecanismos de gestão eficiente, envidar os melhores esforços para tentar fazer com que o multiproprietário infrator deixe a unidade, através do pronto envio de notificação, além da aplicação de sanções severas, como multas vultosíssimas, inclusive por hora, culminando com a perda temporária de direito de uso da unidade pelo condômino transgressor no ano seguinte,[236] à guisa de exemplo – contudo ainda assim, o prejudicado ficaria sem acesso ao bem, revelando-se deveras arriscada a aquisição de imóvel em multipropriedade. À luz dessa conjectura, cumpre sublinhar que o administrador, como grande maestro da orquestra em tela, terá o dever de realizar a boa gestão do empreendimento, de modo que não pode se quedar inerte diante da infração de regras legais ou convencionais pelos condôminos, dispondo dever de agir. Nessa toada, indaga-se: ele teria o dever de garantir o acesso ao imóvel livre e desocupado? É o que se verá no próximo item.

Antes, porém, de adentrar nessa análise, adianta-se que uma alternativa passível de adoção pelo gestor para tornar o empreendimento mais atrativo diante dos riscos narrados seria a reserva de unidades em estoque para realocar o multiproprietário prejudicado. A propósito, caso administrador veicule propaganda nesse sentido em campanhas publicitárias, e/ou no anúncio dos imóveis à venda, ou até se fizer constar essa possibilidade na convenção condominial ou no instrumento de aquisição do imóvel pelo mesmo elaborado, à luz das normas consumeristas e da

---

[235] Objeto do item *infra*.

[236] O artigo 1.358-J, §1.º, CC estabelece uma gradação entre as sanções e prevê que o multiproprietário estará sujeito a "multa, no caso de descumprimento reiterado de seus deveres", bem como a "multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres." Para sua aplicação na prática, destaque-se que elas devem constar na convenção multiproprietária, garantindo-se a devida informação dos titulares acerca delas.

axiologia constitucional, ele assumirá a posição de garantidor e a obrigação de resultado,[237] no sentido de se comprometer a garantir ao multiproprietário o acesso ao imóvel livre e desocupado (além, é claro, de devidamente higienizado e mantido) para sua utilização no período respectivo, ou disponibilizar o acesso a outro imóvel semelhante ou superior, sob pena de ser responsabilizado por eventuais prejuízos sofridos.[238]

De outro ângulo, adaptando-se a disciplina e o uso corrente do constituto possessório para a multipropriedade imobiliária, será necessária a previsão expressa desse expediente no ordenamento condominial, como referido, para que o multiproprietário titular do mês de agosto sobre o imóvel-base se torne possuidor desde o primeiro dia desse período – e não disponha mero direito à posse, decorrente de seu direito de propriedade. Nesse caso, relevante notar que não basta que tal cláusula seja inserida apenas no instrumento de compra e venda do imóvel celebrado entre o adquirente e o empreendedor ou a incorporadora alienante, pois afinal a proteção da posse não tem por foco central a figura destes como possível ameaça.

Com efeito, a preocupação aqui não parece se colocar em relação a estes, por eventual risco de que não entreguem o bem adquirido na data aprazada – até porque, em tese, não haveria óbice à imissão na posse do adquirente desde logo, quando o imóvel estivesse construído, disponível e pronto para uso –, mas sim em relação ao vizinho temporal, caso este não desocupe o imóvel ao término de sua fração de tempo e, com isso, inviabilize o ingresso do legítimo titular.

A propósito, esclareça-se que na multipropriedade, como regra, transfere-se mero *direito à posse* de um multiproprietário para o outro após o término do período respectivamente titularizado por cada qual, direito este que decorre justamente da propriedade relacionada à

---

[237] Para considerações didáticas e aprofundadas a respeito das obrigações de meios e de resultado dos fornecedores, para as quais importa principalmente avaliar a expectativa do consumidor, cf. OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Responsabilidade civil do fornecedor por inadimplemento das obrigações de meio: o caso do gestor de fundos de investimento. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 655-678.

[238] A propósito, confira-se a redação dos artigos 30 e 35 do CDC: Art. 30. "Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado"; Art. 35: " Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha: I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade; II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente; III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos".

alternância de domínios.[239] Por outro lado, caso seja instituída a posse ficta por meio do constituto possessório, dele resultará que desde o primeiro momento da fração temporal titularizada sobre o imóvel-base, o multiproprietário já se torna possuidor, ainda que não se opere a apreensão ou o contato material direto com a coisa.

Sob essa ótica, o mencionado expediente jurídico ganha destaque no que diz respeito à relação entre condôminos, tornando-se necessária sua previsão na convenção condominial – e não apenas no instrumento de compra e venda dos imóveis, frise-se –, com vistas a garantir a posse dos multiproprietários desde o primeiro minuto da fração temporal sobre o bem imóvel que cada um titulariza.[240] Desse modo, inserido o constituto possessório na convenção de condomínio, e sendo esta devidamente registrada perante o Registro de Imóveis, assegurar-se-á ampla publicidade desse instrumento de aquisição (ficta) da posse, além de sua outorga mútua entre os titulares, sua oponibilidade perante terceiros – inclusive futuros adquirentes – e ainda outros efeitos interessantes do mesmo advindos.

Dentre esses, é possível citar – além do referido fato de que o multiproprietário será *efetivo possuidor* do imóvel desde o primeiro momento do período titularizado, de modo que sua situação jurídica seria muito mais robusta e passível de proteção célere e eficaz do que o mero direito à posse decorrente do direito de propriedade – a consequência de que, na qualidade de possuidor, caso não seja possível ao multiproprietário ingressar no imóvel porque seu vizinho temporal não o desocupou, neste caso restaria caracterizado efetivo esbulho possessório, injusta agressão ao seu direito e, por conseguinte, além da possibilidade de manejo de ações possessórias[241] para proteção do direito do titular legítimo, também o suporte fático

---

239 Dito em outras palavras, na multipropriedade tecnicamente não há desdobramento da posse, como regra, porque cada multiproprietário exerce a posse em virtude do seu direito de propriedade autônomo sobre o imóvel, durante a fração temporal que lhe incumbe. Finda esta, ele não mais poderá ser caracterizado como proprietário ou possuidor, mesmo indireto, porque a rigor não existe mais direito dele sobre a fração temporal subsequente, mas apenas sobre aquela que foi objeto de aquisição e registro perante o Registro de Imóveis. Paralelamente, seria necessária a efetiva transferência da posse ao multiproprietário subsequente, por meio da apreensão material da coisa, visto que ele não se torna possuidor automaticamente (como visto, o direito de propriedade não se confunde com a posse).

240 Nesse caso, a convenção de condomínio pode instituir, por exemplo, que no dia 1.º de janeiro, o titular da matrícula X perante o Registro de Imóveis (R.I.) terá a posse, por meio do constituto possessório; o titular da matrícula Y perante o R.I. terá a posse em 1.º de fevereiro, e assim sucessivamente – de acordo com as frações temporais titularizadas pelos multiproprietários sobre os bens imóveis, devidamente registradas, como manda a lei.

241 Dentre elas, incluem-se a manutenção da posse (em caso de turbação), a reintegração da posse (na hipótese de esbulho) e o interdito proibitório (quando da ameaça grave à posse), expedientes previstos no art. 1.210 do Código Civil. Interessante notar que em relação a essas ações possessórias, vigora o princípio da fungibilidade em sede processual, à luz do art. 554 do CPC (nesse sentido: TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa

para exercício da autotutela para defesa da posse, inclusive, em tese, por meio da retirada compulsória dos pertences do esbulhador e de seus familiares e demais ocupantes do imóvel após a data e horário previstos no ordenamento condominial para desocupação da unidade. Mas seria esta medida legítima e merecedora de tutela? É o que se passa a investigar no tópico a seguir.

Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. 3. p. 468 e segs), bem como que seu rito processual é menos oneroso e mais célere do que o Procedimento Comum, como depreende da regulamentação constante no Código de Processo Civil. A propósito, ensina Rudolf von Ihering que a proteção possessória se fundamenta na proibição de se fazer justiça pelas próprias mãos. (JHERING, Rudolf von. O fundamento dos interditos possessórios. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1908. p. 20).

2.3.3 Desforço pessoal na multipropriedade

Também chamado de desforço imediato ou de legítima defesa possessória,[242] o desforço pessoal referido alhures consubstancia-se em exercício de autotutela para defesa da posse. Esse instrumento tem natureza excepcional e demanda a observância de certos requisitos previstos em lei para que seja exercido legitimamente, sob pena de se caracterizar como exercício arbitrário das próprias razões, conduta tipificada no artigo 345 do Código Penal. Isso se explica pelo fato de que, no Estado Democrático de Direito, como regra, o monopólio do uso da força cabe ao próprio Estado, de modo que compete a ele prestar tutela jurisdicional diante de lesão ou ameaça de lesão a direitos.[243]

Sob essa ótica, dentre os requisitos necessários para que o desforço seja lícito, é possível citar seu caráter imediato, isto é, que seja exercido ato contínuo à agressão,[244] que seja proporcional a esta, e que se utilizem *apenas* os meios indispensáveis para a defesa da posse,[245] sob pena de responsabilização nas esferas cível e criminal.[246] Afinal, à luz da axiologia constitucional e, em especial, da funcionalização das situações patrimoniais em prol das existenciais, não se pode admitir a legítima defesa de bens patrimoniais em detrimento da integridade psicofísica do ofensor, salvo quando se tratar de legítima defesa intentada para a

---

242 Confiram-se os artigos 188, I e 1.210, *caput* e parágrafo 1.º, CC.

243 Na mesma direção: TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 76. Os autores chamam atenção para a garantia prevista no art. 5.º, XXXV da CF/88, bem como para o fato de que nosso ordenamento jurídico prevê apenas em hipóteses excepcionais a faculdade de autodefesa por parte do titular de situação subjetiva violada ou ameaçada.

244 Nesse sentido inclusive dispõe o Enunciado n.º 495 da V Jornada de Direito Civil do CJF: "No desforço possessório, a expressão 'contanto que o faça logo' deve ser entendida restritivamente, apenas como a reação imediata ao fato do esbulho ou da turbação, cabendo ao possuidor recorrer à via jurisdicional nas demais hipóteses. (Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/564>. Acesso em: 01 out. 2023).

245 Acerca da necessária observância da proporcionalidade, razoabilidade e do imediatismo da reação, cf. TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. 3. p. 471-472. Segundo os autores, "Se o possuidor toma conhecimento do esbulho ou turbação em momento posterior, não poderá exercer a autodefesa da posse [...]. O requisito da proporcionalidade ao ato também vem sendo observado pela jurisprudência [...] [e esta] condiz com a própria função do instituto, pois não se admite que, sob o argumento de defesa da posse, sejam atingidos outros interesses merecedores de tutela. Deve-se considerar, sobretudo, a prevalência dos interesses existenciais sobre os patrimoniais, a impedir que se legitime o uso da força para, em defesa de direito patrimonial, sacrificar a integridade física ou a própria vida humana."

246 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 76-77.

proteção da vida do proprietário ou de seus familiares[247] – qual não parece ser o caso analisado na multipropriedade.

Diante de tais esclarecimentos e, sobretudo, da já referida pluralidade de fontes normativas harmonizadas pelos princípios e valores constitucionais que incidem nos casos concretos, parece não se mostrar compatível com o ordenamento, para fins de defesa da posse sobre a unidade condominial, a possibilidade de o administrador da multipropriedade se utilizar de chave mestra para ingressar no imóvel ocupado pelo condômino esbulhador e promover a retirada compulsória de seus pertences e dos sua família e/ou convidados. Nesse sentido, caso a medida fosse admitida, seria possível aventar diversas hipóteses que poderiam caracterizar situações extremamente vexatórias, com exposição desnecessária dos condôminos e de seus visitantes perante a comunidade – o que definitivamente não seria merecedor de tutela pelo ordenamento jurídico brasileiro.

De forma efetiva, ainda que se repute ilegítima e injusta a posse dos esbulhadores, as consequências práticas do desforço pessoal seriam potencialmente constrangedoras em demasia para justificar o manejo da autotutela. Além disso, como citado, não se admite a autodefesa de direitos patrimoniais em sacrifício de direitos existenciais, notadamente da integridade psicofísica dos agressores.

Portanto, sem embargo de posicionamento diverso em doutrina,[248] conclui-se que o administrador deveria priorizar soluções alternativas no caso de esbulho, as quais não confrontem o princípio da proteção da dignidade da pessoa humana, valor supremo do ordenamento, e ainda assim se revelem eficientes no caso concreto, tais como: a notificação imediata do infrator,

---

247 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 77-78.

248 André Abelha e Maya Garcia Câmera sustentam que a adoção da autotutela pelo administrador profissional em nome do multiproprietário prejudicado seria possível, porquanto estaria abrangida pelo seu poder de fiscalização, e independeria de previsão expressa no instrumento de regramento coletivo do condomínio – posicionamento acerca do qual, ressalvadas as devidas vênias e pelos argumentos já citados alhures, divergimos. (Cf. ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 621-622). Interessante notar, não obstante, a decisão judicial referida pelos autores para endossar a admissibilidade desse poder pelo administrador: trata-se da sentença transitada em julgado proferida pelo juízo da 5.ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, SP, no julgamento do processo 0012981-18.2011.8.26.0506. No caso, o multiproprietário, que não havia desocupado a unidade no dia e horário previstos, ajuizou ação em face do Condomínio pleiteando indenização por danos morais, alegando abuso de direito e exposição a situação vexatória perante os demais condôminos, quando seus pertences foram retirados da unidade pelo administrador e acomodados em local apropriado. A ação foi julgada improcedente, tendo o juiz entendido que o administrador apenas preservou o direito do multiproprietário titular da fração de tempo subsequente sobre o bem imóvel (TJSP. Comarca de Ribeirão Preto. 5.ª V.C. 0012981-18.2011.8.26.0506. Juíza: Mônica Rodrigues Dias de Carvalho. Julg. 15.08.2014).

seguida do manejo imediato de ação possessória, na qualidade de representante legal do multiproprietário prejudicado, com pedido de tutela de urgência para que o esbulhador seja compelido a sair do imóvel, até mesmo por força policial se necessário; a concomitante aplicação de sanções severas, tais como multas vultosíssimas, inclusive por hora, culminando com a perda de direito de uso da unidade pelo condômino transgressor no ano seguinte – o que inclusive dialoga com a possibilidade de exclusão do condômino antissocial expressamente prevista.[249] Nessa toada, a convenção condominial pode (e deve) prever estas penalidades, com vistas a institucionalizar o respeito às regras turnárias pelos multiproprietários e conscientizá-los das severas punições aplicáveis em caso de descumprimento.

Por outro lado, caso se admita a adoção do desforço pessoal pelo administrador (na qualidade de representante legal do multiproprietário prejudicado),[250] será necessário, além da observância dos requisitos já mencionados e como tentativa de mitigar o confronto desse expediente com os valores do ordenamento, que os multiproprietários outorguem poderes específicos para ele nesse sentido, não bastando a outorga genérica de poderes para gestão do imóvel, bem como que a sanção seja prevista na convenção condominial, a fim de que lhe seja atribuída a devida publicidade, oponibilidade *erga omnes* e consequente possibilidade de impugnação por eventuais interessados. Destaque-se também a necessária observância do dever de informação clara e precisa acerca da possibilidade de adoção dessa medida em face dos adquirentes de imóveis, dever este o qual deve ser cumprido por toda a cadeia de fornecedores envolvidos na multipropriedade, sobretudo pelo administrador.

2.3.4 Administrador como garantidor de acesso ao imóvel?

Propôs-se nos itens anteriores a reflexão sobre se o administrador profissional, na qualidade de responsável pelo rigoroso controle de entrada e saída das unidades pelos multiproprietários – leia-se, do cumprimento das regras turnárias – e gestor dos imóveis,

---

[249] Tal medida drástica foi introduzida expressamente no regime da multipropriedade, no art. 1.358-J, §1.º, II do Código Civil: "Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a: I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres."

[250] A propósito, cumpre invocar, por analogia, o art. 1.198, CC – muito embora o administrador não seja detentor, porém responsável pela gestão e conservação do imóvel – bem como o Enunciado n.º 493 da V Jornada de Direito Civil do CJF.

poderia ser responsabilizado caso o imóvel não esteja disponível para utilização pelo multiproprietário durante o período correspondente à fração de tempo pelo mesmo titularizada.

Em outras palavras, indagou-se: teria o gestor o dever de garantir o acesso do multiproprietário ao imóvel livre, desocupado, além, é claro, de devidamente higienizado, mantido e organizado, competindo-lhe ainda a obrigação de realocá-lo em outra unidade, caso o imóvel esteja indevidamente ocupado por seu vizinho temporal, ou por qualquer outra razão interditado – ou caberia ao multiproprietário sujeitar-se a tal indisponibilidade, na qualidade de proprietário do imóvel[251] e não de mero hóspede?

Sob essa ótica, aventa-se uma primeira possibilidade, qual seja, quando o administrador se comprometer a realocar os multiproprietários em caso de indisponibilidade dos imóveis respectivos – utilizando-se, para tanto, de unidades em estoque, mantidas para tal finalidade – seja através de propaganda em campanhas publicitárias ou no anúncio dos imóveis à venda, ou até se fizer constar tal possibilidade na convenção ou no instrumento de aquisição do imóvel. Nessa hipótese, a solução seria bem mais simples e direta, sobretudo se considerada a caracterização do administrador como fornecedor: à luz das normas consumeristas e da axiologia constitucional, ele assumirá a obrigação de garantir o acesso ao imóvel livre e desocupado ou, alternativamente, de disponibilizar o acesso a outro imóvel semelhante ou superior – sob pena de ser responsabilizado pelos danos sofridos pelo titular.

De outro turno, não havendo compromisso expresso (ou tácito) por parte desse gestor, a fim de perquirir sua responsabilidade em caso de indisponibilidade do imóvel, mister extremar duas hipóteses distintas, a saber: quando se trata do uso de unidade autônoma inserida em regime de intercâmbio; ou da utilização de imóvel do qual o multiproprietário é o próprio titular.

No primeiro caso, em se tratando de sistema de intercâmbio gerenciado pelo administrador, caso o multiproprietário solicite com a antecedência necessária – a ser disciplinada no ordenamento condominial, como alude o artigo 1.358-P, VI – a reserva de um imóvel-base situado em localidade diversa para seu uso e gozo, durante o mesmo período anual correspondente àquele titularizado no empreendimento original, à luz das considerações doutrinárias acerca dos

---

[251] Por analogia, reflita-se: se eu sou proprietária de unidade autônoma em condomínio edilício e a minha unidade é alagada em virtude de danos em um cano hidráulico, ou danificada em razão de um incêndio oriundo de curto-circuito interno, teria o síndico o dever de me realocar? Evidentemente não. Na qualidade de proprietária – posição da qual decorrem ônus e bônus –, devo me sujeitar a essas restrições eventuais, não podendo responsabilizar o gestor do condomínio por problemas advindos de minha própria unidade autônoma.

contratos de turismo,[252] analogicamente aplicáveis ao caso, o administrador terá o dever de garantir o acesso ao imóvel.

Isso se explicaria porque, na hipótese, revelar-se-ia inequívoca relação de consumo entre aquele que utiliza o sistema de intercâmbio e o administrador profissional,[253] como já previa a lei que instituiu a Política Nacional do Turismo,[254] caracterizando-se aqui uma *obrigação de resultado*[255] a cargo daquele administrador. Com efeito, "a reserva pode ser compreendida como uma promessa, o negócio jurídico por meio do qual o fornecedor de serviços assume unilateralmente uma obrigação"[256] de alocar o solicitante (hóspede, turista, ou multiproprietário, no

---

[252] Conceitua-se o contrato de turismo como um "contrato atípico, bilateral, oneroso, comutativo, caracterizado pela prestação de serviços especializados concernentes à organização de viagem para fins turísticos, celebrado entre o operador de turismo ou a agência de viagens, de um lado, e, de outro, o turista." (TEPEDINO, Gustavo. A responsabilidade civil nos contratos de turismo. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 244).

[253] Gustavo Tepedino sublinha que no seio do contrato de turismo – cuja *ratio* parece se aplicar à hipótese sob análise – revela-se o "estado de inferioridade – ou, em linguagem consumerista – um verdadeiro estado de hipossuficiência, que caracteriza, por definição, o turista, mercê da língua, costumes, moeda, alimentação e hábitos que não lhe são familiares." (TEPEDINO, Gustavo. A responsabilidade civil nos contratos de turismo. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 241).

[254] Remeta-se novamente ao artigo 23 da referida lei n.º 11.771/2008 (Política Nacional de Turismo), cujos parágrafos dispõem: "§1.º: Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento; §2.º: Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem."

[255] As *obrigações de resultado* opõem-se às *obrigações de meios*. No âmbito das relações de consumo, os fornecedores, com exceção dos profissionais liberais, respondem independentemente de culpa pelos danos que resultem de defeito no serviço prestado, mas isso não significa que o fornecedor esteja sempre obrigado a obter o resultado almejado pelo consumidor, sendo lícita a estipulação de *obrigação de meios* – desde que tal ajuste, logicamente, não seja empregado abusivamente pelo fornecedor para repassar ao consumidor riscos inerentes à sua atividade. Nessa toada, enquanto na *obrigação de resultado* o fornecedor promete realizar o resultado prático desejado pelo credor, adimplindo a obrigação por meio da efetiva satisfação do interesse deste, na *obrigação de meios* o devedor empenha-se com todo o seu conhecimento, expertise e esforço para obter o resultado, sem, todavia, assegurá-lo. Nesta modalidade, "não há coincidência entre o interesse primário que deu origem à relação e o interesse (*in obligatione*) a ser satisfeito com o adimplemento", e essa qualificação será essencial para definir o conteúdo da prestação que incumbe ao fornecedor. (OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Responsabilidade civil do fornecedor por inadimplemento das obrigações de meio: o caso do gestor de fundos de investimento. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 659-660, 676-677).

[256] TEPEDINO, Gustavo. A responsabilidade civil nos contratos de turismo. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 249. O autor diferencia a promessa unilateral da bilateral (da qual é exemplo a promessa de compra e venda) e esclarece que, feita a reserva, o prestador de serviço turístico assumirá obrigação unilateral de resultado. Desse modo, a rigor, o consumidor beneficiário não estaria obrigado a qualquer prestação, em que pese os prestadores de serviço comumente exijam o pagamento prévio de parte ou de todo o serviço, como forma de se resguardarem do chamado "*no show*", ou de uma espécie de "taxa de reserva". Cumpre frisar, não obstante, que a reserva que usualmente precede os serviços de turismo [como o transporte e a hospedagem, ou a hospedagem e os passeios guiados, por exemplo] vincula as partes contratantes, eis que expressa uma facilidade que os fornecedores oferecem aos consumidores, garantindo-os com antecedência.

caso, o qual acaba por assumir posição em que se superpõem estas figuras em certa medida) no imóvel de destino. Outrossim, ainda que não seja o próprio administrador a efetuar a reserva, havendo outro prestador de serviços envolvido nessa relação, certo é que eles integrarão o mesmo grupo econômico para efeito de aplicação das normas de proteção ao consumidor vulnerável.

Sob essa ótica, caso o imóvel reservado pelo multiproprietário através do sistema de intercâmbio esteja por qualquer razão indisponível, a interpretação sistemática das normas aplicáveis ao caso parece conduzir à conclusão de que o administrador teria o dever de realocá-lo em imóvel semelhante ou superior sem custo adicional, sob pena de ser responsabilizado pela indisponibilidade.[257]

Por outro lado, na hipótese em que um condômino permaneça no imóvel além do período de tempo sobre o mesmo titularizado, de modo a impossibilitar o legítimo acesso por seu vizinho temporal, uma vez instituído expressamente na convenção condominial o constituto possessório – o qual atribui a posse ao multiproprietário independentemente do contato direto com a coisa, como visto – restará caracterizado o esbulho, o qual poderá ensejar consequência diversa. Nessa toada, não se tratando de regime de intercâmbio e não tendo o administrador se obrigado a garantir o acesso do multiproprietário ao imóvel livre e desocupado, vislumbra-se que não haveria obrigação do gestor de realocá-lo – e, portanto, ele não atuaria como garantidor.

Com efeito, não é possível extrair da lei a obrigação do administrador de garantir o acesso do multiproprietário ao imóvel, mas sim de promover a boa gestão dos bens que o guarnecem, como os equipamentos e mobiliário, exercendo tanto as funções que ordinariamente competiriam ao síndico do condomínio edilício, quanto aquelas características do gestor da multipropriedade, já referidas ao longo do presente estudo. Nesse diapasão, ele não assume, via de regra, a posição de garantidor nas eventuais hipóteses de indisponibilidade do imóvel,[258] seja por esbulho possessório ou por força maior – como uma infiltração que inviabilize a permanência do condômino na unidade – mas tem o dever, por outro lado, de entregá-la limpa, higienizada e devidamente organizada para uso com exclusividade pelo respectivo titular.

---

[257] Na hipótese versada, vale trazer à baila o artigo 14 do CDC, o qual incidirá no tocante à responsabilização do administrador.

[258] Traçando-se novamente um paralelo com o condomínio edilício, neste o síndico, na qualidade de administrador do bem comum, não tem o dever de assegurar o uso das unidades autônomas por seus proprietários e sobre elas não tem ingerência direta, lógica que parece se aplicar à multipropriedade imobiliária na hipótese sob análise.

Importante destacar, outrossim, que ainda que nessa conjuntura o administrador não possua a obrigação específica de garantir o acesso do multiproprietário ao imóvel pelo mesmo titularizado, isso não significa que ele esteja desobrigado de envidar os melhores esforços nesse sentido, afinal, o princípio da boa-fé mitiga a ausência de responsabilidade do fornecedor pelo atingimento do resultado almejado pelo consumidor.

Nesse diapasão, seria recomendável a realocação do multiproprietário prejudicado pelo administrador sempre que possível, caso haja disponibilidade – o que pode se revelar inclusive como um atrativo do condomínio para os interessados na aquisição de imóveis. Comprometendo-se o administrador com a boa-gestão do empreendimento e reservando para si alguns imóveis não comercializados, exatamente para que possa realocar os multiproprietários em caso de necessidade (seja por esbulho do vizinho temporal, para manutenção periódica das unidades ou por qualquer outra razão),[259] caracterizar-se-ão inequívocas vantagens e diferenciais atrativos para os futuros adquirentes, cenário que se revela vantajoso para todos os personagens envolvidos.

Interessante notar, portanto, que a responsabilidade do administrador poderá variar de acordo com a modalidade de multipropriedade instituída: quando se tratar de multipropriedade imobiliária ordinária, via de regra ele não atuará como garantidor de acesso ao imóvel, limitando-se os seus deveres àqueles relacionados à gestão propriamente dita; por outro lado, em se tratando de multipropriedade associada a regime de intercâmbio, quando normalmente existe uma gestora ou rede hoteleira à frente do empreendimento, haverá obrigação do administrador de garantir o acesso do multiproprietário ao bem titularizado ou, quando isso não for possível, de realocá-lo em imóvel semelhante.

A análise do caso concreto revela-se essencial para aferição da responsabilidade do gestor e dos direitos dos multiproprietários – sempre à luz dos princípios e valores constitucionais, os quais devem harmonizar a pluralidade de fontes normativas incidentes em cada hipótese.

Por fim, não se pode descurar da responsabilidade do administrador na hipótese de falha no dever de comunicação, isto é, no dever de prestar informações claras e precisas aos adquirentes de imóveis inseridos no condomínio em multipropriedade, relativamente aos riscos assumidos diante do regramento condominial em concreto.

---

[259] Destaque-se, a propósito, que o próprio artigo 1.358-N dispõe que o instrumento de instituição do condomínio poderá prever fração de tempo destinada à realização de reparos indispensáveis no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, com vistas a assegurar o exercício normal do direito de multipropriedade, podendo esta fração ser atribuída ao instituidor da multipropriedade ou aos multiproprietários, proporcionalmente.

Em outras palavras, se o administrador, com base nas informações prestadas e/ou no conteúdo publicitário veiculado, gera para os multiproprietários a legítima expectativa de que não haverá falhas ou problemas, e de que ele não corre o risco de ter inviabilizado seu acesso ao imóvel, ou se não esclarece a possibilidade de ajuizamento de ação possessória nas hipóteses referidas alhures – o que muitas vezes ocorre de forma proposital, com vistas a omitir as intercorrências possíveis e assim atrair mais pessoas à celebração do negócio –, nesses casos, ainda que não tenha assumido expressamente a responsabilidade de garantidor do acesso ao imóvel, o administrador poderá ser responsabilizado,[260] pois o dever de informação clara (de fácil entendimento), correta (verdadeira), precisa (não prolixa ou escassa) e ostensiva (de fácil constatação ou percepção) é essencial ao negócio e deve estar presente não apenas na formação do contrato, mas também durante toda a sua execução.[261]

O Código de Defesa do Consumidor protege o consumidor leigo e vulnerável (o qual não entende todos os riscos assumidos quando da celebração do negócio, suas especificidades) do déficit informacional, com vistas a resguardar sua liberdade de escolha consciente no âmbito contratual, a boa-fé nas relações mercadológicas e, em última análise, a igualdade substancial e o equilíbrio entre os contratantes.[262] Portanto, ainda que não seja caracterizado vício do produto ou

---

[260] Nesse sentido, o ministro do STJ Humberto Martins pontuou em seu voto no julgamento do REsp 1.364.915 que "mais do que obrigação decorrente de lei, o dever de informar é uma forma de cooperação, uma necessidade social. Na atividade de fomento ao consumo e na cadeia fornecedora, o dever de informar tornou-se autêntico ônus pró-ativo incumbido aos fornecedores (parceiros comerciais, ou não, do consumidor), pondo fim à antiga e injusta obrigação que o consumidor tinha de se acautelar (*caveat emptor*)" (STJ. 2.ª T. REsp 1.364.915/MG. Rel. Min. Humberto Martins. DJe: 24/05/2013). Na mesma direção, destacando a relevância do direito à informação, consignou que "o direito à informação está relacionado com a liberdade de escolha daquele que consome, direito básico previsto no inciso II do art. 6.º do Código de Defesa do Consumidor e vinculado à correta, fidedigna e satisfatória informação sobre os produtos e os serviços postos no mercado de consumo. A autodeterminação do consumidor depende essencialmente da informação que lhe é transmitida, pois é um dos meios de formar a opinião e produzir a tomada de decisão daquele que consome. Logo, se a informação é adequada, o consumidor age com mais consciência; se a informação é falsa, inexistente, incompleta ou omissa, retira-se-lhe a liberdade de escolha consciente. Por sua vez, o dever de informar também deriva do respeito aos direitos básicos do consumidor, designadamente do disposto no inciso III do art. 6.º do Código de Defesa do Consumidor...". (STJ. Corte Especial. EREsp 1.515.895/MS. Rel. Min. Humberto Martins. Julg. 20.09.2017. DJe 27.09.2017).

[261] BENJAMIN, Antonio V. Herman; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 73-74. Os autores destacam o entendimento do Superior Tribunal de Justiça pela responsabilização do fornecedor quando oculta circunstância ou informação fundamental para a decisão do consumidor de celebrar o negócio (REsp 1121275/SP, j. 27.03.2012, rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 17.04.2012), bem como os artigos 6.º, 12, 14, 18, 20, 30, 31, 33, 34, 46, 48, 52 e 54 do CDC relacionados ao dever de informação.

[262] Na mesma direção, cf. BENJAMIN, Antonio V. Herman; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 72, segs.

do serviço especificamente, o administrador pode responder em razão do vício informacional, quando não explicitar claramente os riscos que o multiproprietário assume na operação.[263]

2.3.5 Cláusula mandato e voto cabecel

Questão interessante também relacionada aos deveres do administrador diz respeito à cláusula mandato e à cota cabecel (também denominada *voto cabecel*), instrumentos por meio dos quais os multiproprietários outorgam poderes para sua representação[264] em certos assuntos relacionados à gestão das unidades autônomas e do condomínio em geral.

Muito comuns na prática, ambas podem ser instituídas no contrato de aquisição das unidades imobiliárias – usualmente um contrato de adesão – e/ou na convenção de condomínio, de modo a se revelar digna de análise de legitimidade essa obrigatoriedade de outorga de poderes por parte dos condôminos ao gestor ou a terceiro, como ela se opera e quais seriam os parâmetros idôneos a balizar sua validade e legitimidade.

Inicialmente, cumpre esclarecer que tanto a cláusula mandato quanto a cota cabecel consistem, como aludido, em instrumentos que envolvem a representação dos multiproprietários, de modo a se operar a outorga de poderes ao representante para agir em nome e defesa dos interesses destes.[265] Sob essa ótica, caracterizar-se-á negócio jurídico bilateral, consubstanciado no contrato de mandato, o qual abrangerá a convergência de vontades do mandante – ou seja, do multiproprietário titular do imóvel – e do mandatário que o representará para certa finalidade predefinida.

---

[263] Segundo o ministro do STJ Humberto Martins, é possível extrair do CDC que o dever de informar não se consubstancia em mero dever anexo do fornecedor, mas sim em dever básico, essencial e intrínseco às relações de consumo: "De mais a mais, não é suficiente oferecer a informação. É preciso saber transmiti-la, porque mesmo a informação completa e verdadeira pode vir a apresentar deficiência na forma como é exteriorizada ou recebida pelo consumidor." (STJ. 2.ª T. RESP 1.469.087/AC. Rel. Min. Humberto Martins. Julg. 18.08.16. DJe 17.11.16).

[264] A expressão é utilizada aqui em sentido amplo. Para maiores considerações acerca da figura jurídica da representação, em especial diante da premissa de que no direito brasileiro não há mandato desprovido desta, mas o contrário é possível, cf. TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 278, segs.

[265] Extrai-se da doutrina que a diferença entre o mandato e a simples representação reside no fato de que enquanto o primeiro consiste em negócio jurídico bilateral, esta é caracterizada em doutrina como negócio unilateral, do qual a rigor não nascem deveres jurídicos para o representante: "A maneira como o representante deve agir e os deveres que lhe são impostos decorrem da relação jurídica base (mandato ou outro negócio) que regula a representação. Por outras palavras, [...] o negócio ao qual se associa a representação voluntária (relação jurídica base) é que determina os atos e comportamentos esperados do representante". (TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 280). De outro turno, os direitos e deveres do mandatário decorrem do contrato celebrado entre as partes e da lei, já que este possui disciplina jurídica própria (art. 653 e seguintes do Código Civil).

Não obstante, a diferença entre as duas figuras reside no fato de que enquanto a cláusula mandato diz respeito à obrigatória outorga de poderes pelo multiproprietário ao administrador profissional para atos de gestão, conservação, manutenção e administração das unidades autônomas e do empreendimento como um todo, o "cabecel" é o representante das frações temporais sobre um mesmo imóvel-base, instituído especialmente com vistas a possibilitar e otimizar as deliberações nas assembleias de condomínio, já que o mesmo pode ser repartido entre até 52 (cinquenta e dois) multiproprietários.[266] Além disso, a função de cabecel poderá ser exercida pelo próprio administrador, que na qualidade de profissional com expertise para desempenho de tais funções, assumirá inequívoca posição de fornecedor. Sob essa ótica, para melhor compreensão da investigação que se propõe no presente item, passa-se ao exame mais detido de cada uma dessas figuras.

O administrador, como visto, tem o dever de promover a conservação, limpeza e manutenção do bem imóvel e de todo o mobiliário, instalações e equipamentos que lhe guarnecem,[267] afinal, estes integram o próprio bem, nos termos da lei. Para tanto – e assim com vistas a garantir, em última análise, que os multiproprietários possam gozar de seus direitos com qualidade e em igualdade de condições – o gestor deverá ter acesso às unidades, acesso este o qual deverá ser previsto e regulamentado na convenção condominial, como instituído pelo artigo 1.358-G, III[268] – o que revela segurança, previsibilidade e obrigatória vinculação tanto para os titulares, quanto para o prestador de serviços.

Outrossim, quando se tratar de multipropriedade inserida em regime de condomínio edilício – hipótese em que haverá necessariamente um administrador profissional, ressalte-se – , esse gestor será também responsável pela administração de todas as unidades autônomas sobre as quais tenha sido instituída multipropriedade, além de mandatário legal de todos os multiproprietários no tocante à realização dos atos de gestão ordinária (incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário), como instituído pelo art. 1.358-R, §§2.º, 3.º, 4.º do Código Civil, dispondo inclusive poderes para

---

266 E existem empreendimentos com milhares de unidades disponíveis, a exemplo do Hard Rock Hotel Residence Club, em Fortaleza: informações disponíveis em <https://online.vcisa.com/?utm_source=google&utm_medium=pesquisa&utm_campaign=search_institucional_23.01&utm_term=hardrock&gad=1&gclid=EAIaIQobChMIjPKkpJ-hgQMVayOtBh02BwZKEAAYASAAEgKjv_D_BwE>. Acesso em: 10 set. 2023 – o qual ratifica a posição de protagonismo do administrador, cuja atuação eficiente é determinante para o sucesso do empreendimento.

267 Os deveres do administrador estão previstos de forma não taxativa no artigo 1.358-M, §1.º, CC.

268 Nos casos em que a multipropriedade estiver inserida no regime de condomínio edilício, o legislador foi além e previu no artigo 1.358-Q, II que o regimento interno deverá disciplinar as regras de acesso ao imóvel pelo administrador.

modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais desse gerenciamento.

Nessa hipótese, restará caracterizada então a "cláusula mandato", por meio da qual, nos termos legais, os multiproprietários obrigatoriamente outorgam poderes ao administrador para que este pratique os atos de gestão ordinária necessários ao bom funcionamento da multipropriedade, bem como para alteração do ordenamento condominial, na forma prevista. Mas seria legítima essa mandatória outorga de poderes, de modo que os multiproprietários não possam escolher livremente aquele que vai representá-los na administração de seu patrimônio?

A despeito da limitação ao direito de livre escolha dos multiproprietários em relação ao profissional responsável pela manutenção interna das unidades, bem como do fato de que em certos casos ele será o administrador do condomínio edilício nomeado diretamente pelo incorporador ou empreendedor,[269] parece ter andado bem o legislador ao instituir tal previsão, uma vez que ao fazê-lo, buscou na verdade zelar pelo direito dos multiproprietários, assegurando, ao menos em tese, uma gestão profissional, dotada de expertise, agilidade, eficiência e aparelhamento necessários para que se desempenhe adequadamente o encargo de gerir centenas e até milhares de unidades simultaneamente, como sói ocorrer em casos de instituição de multipropriedade em condomínios edilícios.

Além disso, parece forçoso reconhecer que na multipropriedade – especialmente quando instituída em condomínio edilício –, se impõe a contratação de uma gestão centralizada e profissional, a qual deve atuar em conjunto e de forma harmônica com os demais atores presentes no empreendimento (como o gestor hoteleiro, a intercambiadora, etc.), para o sucesso deste.

Vale frisar, entretanto, que a regra ora sob análise deve ser interpretada de forma restritiva, uma vez que os poderes do mandatário legal (ou convencional) se restringem aos atos de gestão ordinária do condomínio em multipropriedade, isto é, de manutenção, conservação, limpeza do imóvel e suas instalações, mobiliário, equipamentos. Além disso, é imperioso garantir transparência na relação entre o administrador e os multiproprietários, desde a recomendável instituição da cláusula mandato nos contratos de compra e venda das unidades – e também na convenção condominial, como exigência legal –, a fim de que os adquirentes tenham ciência da obrigatória outorga de poderes a que estarão sujeitos, bem como dos direitos e deveres do

---

[269] V. item 2.3.1 *supra*.

administrador no caso concreto, inclusive para que possam avaliar a conveniência da celebração do negócio de aquisição imobiliária.

Note-se ainda que na qualidade de mandatário, esse administrador se sujeitará à disciplina jurídica própria que rege o mandato (art. 653 e seguintes, CC), de modo que se somente lhe forem conferidos poderes de administração, ele deverá se limitar à prática de atos voltados à preservação dos direitos dos representados, sendo-lhe vedado, a princípio, proceder à alienação ou oneração dos bens. Nesse sentido, para os atos que exorbitem a administração ordinária, será necessária a outorga de poderes especiais, os quais deverão ser expressamente previstos no instrumento próprio – como uma procuração específica, por exemplo.[270]

Outros deveres essenciais do mandatário consistem nas obrigações de aplicar toda a diligência habitual na execução do mandato, indenizando qualquer prejuízo causado por culpa sua; proceder à devida prestação de contas aos mandantes; transferir todas as vantagens provenientes do mandato, a qualquer título que seja, para os representados[271] – afinal, ele gere os interesses alheios –, e tais atribuições se aplicam integralmente à multipropriedade imobiliária.

Por fim, parece evidente que ainda que se trate de mandato legal obrigatório, na hipótese em que reste caracterizada a falha na prestação dos serviços, ou mesmo infração das disposições convencionais ou legais pelo administrador, os multiproprietários terão o direito de destitui-lo, revogando seus poderes para eleição de novo gestor,[272] sem prejuízo, é claro, do ressarcimento por eventuais perdas e danos experimentados em concreto.

---

[270] V. art. 661, CC. No mesmo sentido, TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 287. A propósito, os autores sublinham a distinção entre o excesso de poderes e o abuso de poderes (no primeiro caso, o mandatário extrapola os poderes outorgados, de modo a não vincular o mandante, salvo quando este ratificar os atos praticados; já no segundo caso, o representante atua nos limites dos poderes outorgados, contudo em desconformidade com o ajustado com o mandate, hipótese em que este ficará vinculado, como proteção legislativa aos terceiros de boa-fé. Neste caso, porém, o representado poderá pleitear ressarcimento pelos danos sofridos em face do representante. (p. 283).

[271] TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 287. Os deveres do mandatário estão previstos em rol não exaustivo nos arts. 667 e seguintes, CC, aplicáveis à multipropriedade no que couber.

[272] O mandato é revogável na hipótese de quebra da fidúcia, visto que esta consiste em elemento essencial do negócio. Isso se ratifica pela previsão contida no artigo 683, CC, segundo o qual "Quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos", sendo possível deduzir desse dispositivo igualmente a impossibilidade de execução específica da referida cláusula de irrevogabilidade, na hipótese de revogação por quebra da fidúcia. No mesmo sentido, cf. TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1. p. 289.

O cabecel, por sua vez, consiste naquele que representará os titulares de frações de tempo sobre um mesmo imóvel-base, especialmente nas assembleias condominiais.[273] À guisa de exemplo, se um condomínio edilício é dividido em 100 unidades autônomas – casa 1, casa 2, até a casa 100 – e cada uma delas é dividida em 52 semanas, cada qual titularizada por um multiproprietário diverso, haverá um total de 5.200 condôminos no empreendimento e múltiplos centros de interesse eventualmente conflitantes. Nesse contexto, o cabecel será o representante de todos os multiproprietários da casa 1 (cada casa poderá ter o seu próprio cabecel) e esta função poderá ser desempenhada por um condômino, pelo próprio administrador, ou ainda por terceiro nomeado por algum dos fornecedores da cadeia.

Em termos práticos, no primeiro caso, o instituidor da multipropriedade pode definir, no instrumento de instituição (fazendo constar também na convenção condominial referida por lei), que haverá uma cota cabecel ou voto cabecel, especificando que o representante dos multiproprietários será o titular da primeira semana sobre cada uma das casas, por exemplo. Já nos dois últimos casos, em que o cabecel é o próprio administrador ou terceiro nomeado por este, pelo incorporador ou pelo empreendedor, há que se adotar certas cautelas.

De um lado, poder-se-ia cogitar que sendo o cabecel o próprio administrador ou outro fornecedor da multipropriedade, ele poderia acabar precarizando o direito de voto, assegurado pelo artigo 1.358-I, IV, CC, tolhendo a faculdade dos titulares de decidir sobre o empreendimento em sede assemblear. Todavia, não se pode olvidar que ele será um representante e, como tal, tem o dever de informar e de prestar contas aos representados, de modo que o adequado exercício de seu múnus não retiraria destes quaisquer direitos, pelo contrário: ele atuaria em defesa dos interesses dos titulares, sob pena de ser destituído.

Sob essa ótica, parece legítima a instituição do cabecel, desde que expressamente previsto no regimento interno ou na convenção, mas preferencialmente nesta, para que possa ser de conhecimento geral e oponível *erga omnes*, inclusive em face de futuros adquirentes,[274]

---

[273] A figura do cabecel não dispõe previsão legal, todavia é muito comum na prática. A propósito das assembleias, Caio Mário da Silva Pereira ensina que ela consiste no órgão deliberativo soberano do condomínio em esfera administrativa, a qual decide, com base no *quórum* competente, acerca da matéria que lhe é proposta. Somente a autoridade judiciária tem o poder jurisdicional para anular, desconstituir ou modificar suas decisões. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 148-150).

[274] É válido frisar que a convenção consiste em ato-regra, direito estatutário que normatiza as condutas da comunidade condominial, assegurando direitos e impondo obrigações, e cuja observância é obrigatória para todos os condôminos – mesmo para aqueles que não participaram de sua elaboração, como os adquirentes, promitentes ou cessionários de unidades autônomas – bem como para todas as pessoas que, em caráter permanente ou eventual, ingressem no edifício. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 167).

recomendando-se igualmente sua previsão no instrumento de aquisição da unidade, como garantia de atendimento dos deveres de transparência e de prestação de informação adequada aos consumidores – multiproprietários – por parte dos fornecedores.

Além disso, sua legitimidade parece se fundamentar também no fato de que, naqueles condomínios edilícios com milhares de unidades periódicas, como exemplificado *retro*, seria inviável a participação e votação direta de todos nas assembleias gerais, seja por questões de ordem física, por não haver local suficientemente espaçoso para acomodar todos eles, seja pela inviabilidade de organização das deliberações e votações e do risco de se eternizarem, caso todos os titulares exercessem seu direito de manifestação. Diante disso, o cabecel pode representar uma solução até mesmo para fomentar a democracia no condomínio, pois ele deve escutar sua comunidade, compartilhar suas vicissitudes e levar seus pleitos à deliberação assemblear.[275]

Nesse diapasão, a fim de que seja merecedora de tutela, a atuação do cabecel deve ser transparente, respaldada na consulta direta aos multiproprietários e na vontade da maioria, compartilhando as razões de sua decisão em sede assemblear. Ele deve buscar contato, possibilitar que os condôminos se manifestem em temas relacionados à estrutura do negócio, os quais possam melhorar seu aproveitamento e sua experiência na qualidade de proprietários – e toda essa atuação deve ser analisada para fins de avaliação do bom desempenho de seu múnus.[276]

Portanto, caso se evidencie em concreto que os multiproprietários não são consultados ou respeitados em sua maioria, ou que em detrimento de representar seus interesses, o cabecel – sendo a administradora ou incorporadora, por exemplo – defende os próprios anseios comerciais, esvazia-se a própria razão de ser dessa figura, afinal, ele é um representante da comunidade de titulares a qual deve atender, sob pena de revogação dos poderes outorgados. Se seu voto não vai ao encontro das deliberações, anseios e reais necessidades dos multiproprietários, o cabecel pode e deve ser substituído.

---

[275] No mesmo sentido, cf. CÂMERA, Maya Garcia *et al. Entenda o que é a cota cabecel na multipropriedade*. Seminário virtual. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=LK7Gy6yjSM8>. Acesso em: 10 set. 2023. Segundo Maya Câmera, eventuais decisões administrativas, ou relacionadas ao gerenciamento hoteleiro, contábil, as quais fogem do conhecimento médio dos multiproprietários, poderiam ser capitaneadas pelo cabecel mais diretamente, contudo aquelas decisões relacionadas à administração ordinária, ao cotidiano condominial, sempre deveriam se respaldar na oitiva de todos ou, ao menos, da maior parte dos multiproprietários representados.

[276] CÂMERA, Maya Garcia *et al. Entenda o que é a cota cabecel na multipropriedade*. Seminário virtual. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=LK7Gy6yjSM8>. Acesso em: 10 set. 2023.

3 EXAME FUNCIONAL DE RESTRIÇÕES LEGAIS

O presente capítulo dedica-se ao estudo de certas limitações em espécie instituídas diretamente pela Lei n.º 13.777/18, as quais não foram objeto de regulamentação pormenorizada pelo legislador ou de maiores reflexões doutrinárias, carecendo, assim, de maior direcionamento para aplicação consentânea aos valores do ordenamento jurídico. Nesse sentido, propõe-se o seu exame funcional, com vistas a buscar a forma de interpretação em concreto que melhor se amolde ao sistema constitucional vigente.

Para essa empreitada, foram selecionadas restrições ao direito de propriedade vinculadas ao modo de utilização do imóvel pelos multiproprietários, particularmente: a determinação dos horários rígidos de entrada e saída da unidade, a limitação ao número de ocupantes e de visitantes que podem permanecer simultaneamente no imóvel, a impossibilidade de alteração do mobiliário; a obrigação de comunicar o administrador com antecedência acerca do interesse na utilização da casa ou apartamento, sob pena de indisponibilidade para sujeição ao regime de *pool* hoteleiro ou central de locações, quando instituídos no condomínio; e a perda do direito de utilização por inadimplemento das cotas de rateio de despesas condominiais, como expressão de uma espécie de anticrese legal instituída pelo legislador.

3.1 Restrições ao modo de utilização do imóvel

Em relação às restrições ao modo de utilização do imóvel pelos condôminos, propõe-se inicialmente a seguinte reflexão: considerando-se que o sujeito é proprietário – e não mero hóspede, como se destacou –, bem como as já referidas faculdades inerentes ao direito de propriedade, tais como usar, fruir e dispor, seria legítimo sujeitá-lo a horários rígidos para entrada e saída da unidade, a limitações quanto ao número de familiares ou ocupantes e convidados que possam permanecer no imóvel simultaneamente, e ainda impedi-lo de decorar ou de adaptar esse espaço de acordo com suas preferências e necessidades (ex. pendurar quadros, dispor porta-retratos pela residência, alterar certos móveis ou equipamentos, instalar adaptações de segurança para crianças, etc.)? Seria possível cogitar de eventual violação a um conteúdo mínimo do direito de propriedade[277] nessas hipóteses restritivas?

---

[277] A propósito da existência de um conteúdo mínimo do direito de propriedade, sublinhe-se: "A propriedade, como um direito garantido ao seu titular pelas constituições, possui um conteúdo mínimo, ou, como preferem alguns, um núcleo essencial, intangível, que não pode ser suprimido, nem mesmo por meio de limitações

Oportuno destacar acerca do tema o entendimento do consagrado jurista João Batista Lopes, o qual décadas antes da edição da Lei n.º 13.777/18 apontava, dentre as razões para extremar o condomínio edilício e a multipropriedade, justamente o fato de que no primeiro a unidade autônoma poderia ser modificada internamente, ao passo que nesta, o mesmo não seria admitido.[278] Contudo, à luz da disciplina legal vigente e dos fundamentos que lastreiam as restrições sob análise, seria possível sustentar tal posicionamento ainda nos dias atuais?

Para refletir acerca desta e das próximas indagações propostas, impõe-se partir da premissa de que o Direito, isto é, a norma jurídica aplicável ao caso concreto é obtida a partir do dado normativo, contudo este não deve ser tomado pelo intérprete como elemento estático, devendo ser reconstituído continuamente, na dinâmica própria da tensão dialética fato-norma.[279] A propósito desse exercício em relação ao direito de propriedade, remodelado pela função social, sublinha-se o seguinte:

> "A propriedade constitucional [...] não se traduz numa redução quantitativa dos poderes do proprietário, que a transformasse em uma 'mini-propriedade' [...], mas, ao reverso, revela uma determinação conceitual qualitativamente diversa, na medida em que a relação jurídica da propriedade, compreendendo interesses não-proprietários (igualmente ou predominantemente) merecedores de tutela, não pode ser examinada '*se non construindo in uma endiadi le situazioni del proprietário e dei terzi*'. Assim considerada, a propriedade [...] transforma-se em instrumento para a realização do projeto constitucional."[280]

Além disso, não há como se descurar do fato de que o legislador brasileiro não definiu o direito de propriedade ou limitou seu conteúdo no Código Civil, preferindo enunciar os poderes do proprietário no artigo 1.228,[281] dispositivo que inaugura o Título III, *in verbis*: "o proprietário tem

---

estabelecidas pelo legislador." (ZAKKA, Rogério Marcus. *O direito de propriedade*: análise sob a ótica de sua convivência com a função social. 2007. 225 f. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007. p. 108-109). Respaldando a existência de um conteúdo mínimo, o autor cita as lições do professor francês Achille Mestre: "e*n l'état actuel de notre droit privé, il y a dans le droit de propriété um residu individuel inéluctable qui laisse une place considérable à la satisfaction des intérêts puremente privés de son titulaire* (MESTRE, Achille. Remarques sur la notion de propriété d'aprés Duguit. In: *Archives de Philosophie du Droit*, ns. 1 e 2, 1932, p. 168)". Tradução livre: No atual estado de nosso direito privado, existe no direito de propriedade um inevitável resíduo individual, o qual deixa espaço considerável à satisfação de interesses puramente privados de seu titular.

278 LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 181.

279 TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 322.

280 TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 323.

281 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 75.

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."

Nesse diapasão, redimensiona-se a discussão acerca do conteúdo mínimo da propriedade, como se este se consubstanciasse num núcleo intangível de direitos do titular, esclarecendo-se que o mesmo somente poderá ser definido, como sublinha o professor Gustavo Tepedino, à luz da relação jurídica concreta, no momento em que se compatibilizam as diversas situações constitucionalmente protegidas[282] ou, em outras palavras, os diversos centros de interesse contrapostos, igualmente merecedores de tutela. Impõe-se, nesse sentido, que se proceda à análise das restrições cotejando-se os interesses em jogo à luz dos valores e princípios do ordenamento.[283]

Sob essa ótica, adota-se como ponto de partida a noção de que na multipropriedade imobiliária, tal e qual ocorre no condomínio edilício, "condiciona-se o uso da propriedade predial a uma conciliação entre as faculdades do dono e o interesse do maior número",[284] reduzindo-se, por isso mesmo, a liberdade de utilização do bem pelos titulares, eis que a própria ideia de condomínio – estrutura que lhe foi conferida pelo legislador – traz em sua essência a ideia de limitações recíprocas aos titulares da coisa comum, por força da situação especial gerada pela pluralidade subjetiva, da qual decorrem direitos e deveres de uns em relação aos outros.[285]

Não obstante, verificou-se ao longo do presente estudo que, na multipropriedade, as restrições se colocam de modo consideravelmente mais intenso do que no condomínio edilício, destacando-se, à guisa de exemplo, que enquanto o art. 1.336, III prevê para os condôminos o dever de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas *do edifício*, o art. 1.358-J, IV prevê para os multiproprietários a obrigação de não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações *do imóvel*.

---

[282] TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 329. Em sentido semelhante, Caio Mário pontua que não existe um conceito inflexível do direito de propriedade. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 67).

[283] Nessa direção: "É certo que se reconhece ao *dominus* o poder sobre a coisa; é exato que o domínio enfeixa os mesmos atributos originários – *ius utendi, fruendi et abutendi*. Mas é inegável também que essas faculdades suportam evidentes restrições legais, [por vezes] tão frequentes e severas, que se vislumbra a criação de novas noções." (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 69-70).

[284] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 70.

[285] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 157. Acerca do tema, destaca-se a sobreposição entre direitos reais e obrigacionais já mencionada no capítulo 1.

Tais limitações parecem se justificar primordialmente pelo objetivo de se preservar o bem sobre o qual incidem múltiplas titularidades: no condomínio edilício, é considerada bem comum a fachada do edifício, eis que titularizada por todos os condôminos, e por esta razão será defesa toda obra que rompa com a sua unidade arquitetônica;[286] em paralelo, a unidade autônoma nesta modalidade condominial (e.g. um apartamento, uma casa, uma sala) consiste no imóvel individualizado *no espaço* e sujeita-se à titularidade exclusiva, daí porque todo o mobiliário que a guarnece, os objetos que a compõem e, de modo geral, todo seu interior, dizem respeito apenas ao seu titular, seja este um único sujeito ou grupo de sujeitos reunidos em condomínio voluntário.

Na multipropriedade imobiliária, por sua vez, considerando-se que o objeto de titularidade exclusiva consiste no imóvel individualizado no espaço *e no tempo* e, sobretudo, em vista da possibilidade de existência de um amplo universo de multiproprietários sobre o mesmo imóvel-base, cada qual titular de uma unidade periódica de forma exclusiva, estabeleceu-se que o mobiliário e os objetos que o guarnecem serão utilizados por todos.

Nessa medida, revela-se necessária a preservação de sua unidade, bem como a existência de um padrão o qual assegure que todos os multiproprietários possam usar o imóvel – isto é, não apenas o espaço físico como ocorre no condomínio edilício, mas esse espaço, durante período de tempo específico titularizado, abrangendo todas as instalações e equipamentos que o guarnecem – de forma isonômica, nas mesmas condições e com qualidade semelhante.[287]

Além disso, tais deveres se relacionam aos direitos de vizinhança,[288] os quais se fortalecem em razão da organização condominial atribuída pelo legislador à multipropriedade

---

[286] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 169.

[287] Sublinhe-se que essa ideia parece justificar também a já mencionada tese doutrinária pela impossibilidade de penhora do mobiliário que integra o imóvel-base para fins de pagamento das dívidas pessoais de um dos multiproprietários (ainda que se admita a penhora da fração temporal, diante da autonomia das unidades). Nesse sentido, cf. TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 655.

[288] O direito de vizinhança se ocupa dos conflitos de interesses causados pelas recíprocas interferências entre propriedades imóveis vizinhas e possui três características principais: a primeira relacionada ao estabelecimento de limitações ao uso do imóvel por meio da criação de deveres aos proprietários e aos possuidores; a segunda relacionada à finalidade, sabidamente evitar prejuízos, como expressão de restrições defensivas; e a terceira relacionada ao objetivo de coibir interferências indiretas ou mediatas, decorrentes [...] da própria utilização do imóvel. (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 203-204). Para considerações aprofundadas a respeito do tema, incluindo a sistemática e aplicação dos direitos de vizinhança, os quais dispõem assento legal nos artigos 1.277 a 1.313, CC, cf. LÔBO, Paulo. Direitos e conflitos

imobiliária. Com efeito, o simples convívio entre unidades próximas tende a gerar conflitos, de modo que as normas restritivas visam à proteção dos interesses comuns, a garantir o respeito à propriedade alheia e, particularmente nas referidas hipóteses, também a harmonia (ainda que puramente estética) do bem jurídico.

A proteção do interesse coletivo, nesses casos, prepondera sobre o individual,[289] relacionando-se o tema diretamente à função social da propriedade,[290] de índole constitucional, que permeia toda a estrutura do direito dos titulares.

Não obstante, cogitando-se de exemplos práticos relacionados a alterações no imóvel, se um dos multiproprietários deseja instalar rede de proteção nas varandas da unidade, corrimão nas escadas, ou outras adaptações práticas para segurança de crianças, idosos ou mesmo para animais de estimação, por exemplo, seria possível fazê-lo, ou tal alteração consistiria em alteração de mobiliário/equipamentos defesa por lei e passível de ensejar a aplicação de sanção ao condômino? E se um dos titulares proceder à contratação de canais de televisão por assinatura adicionais, através de simples comando por meio do controle remoto, qual seria a consequência, já que não se trataria propriamente de alteração de mobiliário, mas sim relacionada a equipamento que guarnece (e consequentemente integra) o bem imóvel? Ainda à guisa de exemplo, se um dos condôminos está insatisfeito com o serviço de internet sem fio (rede *wi-fi*) em certos cômodos da casa e depende dele para que possa exercer sua atividade profissional, poderia ele, por iniciativa própria, contratar *upgrade* do serviço diretamente junto ao fornecedor, ou proceder à instalação de aparelho roteador mais potente, sob o argumento de que estaria atendendo a uma necessidade básica, na qualidade de proprietário, e ainda agregando utilidade ao bem, ou será que tais providências seriam também defesas com base na lei?

---

de vizinhança. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 1 n. 1, p. 61-87, jul./set. 2014; e PAULA, Marcos de Souza. Responsabilidade civil nas relações de vizinhança: reflexões sobre um velho dilema. In: SOUZA, Eduardo Nunes de; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Controvérsias atuais em responsabilidade civil*: estudos em direito civil-constitucional. São Paulo: Almedina, 2018. p. 395-431.

289 TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. 3. p. 693. Os autores destacam que o uso da unidade autônoma em condomínio mostra-se ainda mais sensível do que na vizinhança ordinária, em virtude da intensidade inevitável das interferências recíprocas, raciocínio que se aplica ao condomínio edilício e, com muito mais razão, à multipropriedade imobiliária sob estudo.

290 "A propriedade apresenta – ao lado do seu *aspecto estrutural*, formado por seus elementos econômico e jurídico (o elemento econômico ou interno diz com a senhoria: a possibilidade de usar, fruir e dispor do bem; já o elemento jurídico ou externo se traduz na possibilidade de repelir eventuais ingerências alheias sobre o bem) – *aspecto funcional*, por força de ditame constitucional, que deve permear os aspectos econômicos e jurídicos do instituto." (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 205).

Tais situações sem dúvidas podem ensejar conflitos de interesses entre os multiproprietários, contudo deve-se buscar a *ratio* das limitações, a fim de criar parâmetros para busca de respostas à miríade de possibilidades que podem emergir dos casos concretos.

No caso das adaptações para segurança de crianças ou idosos, por exemplo, em que pese o fundamento seja legítimo à primeira vista, pode ser que a medida não seja de interesse da maioria dos demais, portanto não se justificando a adoção da providência unilateralmente por um dos multiproprietários sem que se empreenda ao menos um prévio debate assemblear, ou mesmo a consulta informal por outro meio idôneo, sobretudo se não houver tempo hábil para o desfazimento da medida antes do ingresso do vizinho temporal, isto é, do titular da unidade periódica subsequente. Em outas palavras, se a alteração não for reversível durante o intervalo de tempo entre o *check out* de um multiproprietário e o *check in* do outro, não deverá ser adotada, em princípio.

Por outro lado, medidas mais simples que não impliquem alteração de mobiliário propriamente dito, mas que sejam relacionadas à utilidade dos bens e equipamentos que integram o imóvel nos termos do art. 1.358-D, II, CC, desde que não comprometam diretamente o uso pelos demais, em primeira vista não estariam vedadas, salvo quando implicarem custos excessivos – ressalvando-se, por evidente, as possibilidades de que eventual custo excedente (como pela contratação de canais de televisão por assinatura adicionais) seja imputado unicamente àquele que realizou a contratação, bem como de que os multiproprietários, em comum acordo, deliberem (inclusive em sede assemblear) pela substituição, aquisição, ou melhorias de certos itens ou serviços existentes.[291]

Nessa toada, caberá ao administrador profissional realizar essa gestão, zelar pela manutenção da unidade e pela qualidade dos serviços prestados (inclusive de internet, por exemplo, atualmente considerado um serviço essencial),[292] promovendo melhorias sempre que possível.

---

[291] Na mesma direção, cf. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 24.

[292] A propósito, no Decreto n.º 10.282 de 20 de março de 2020, o Governo Federal estabeleceu, dentre os serviços públicos e atividades essenciais indispensáveis ao atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade – assim considerados aqueles que, se não atendidos, colocam em perigo a sobrevivência, a saúde ou a segurança da população – as telecomunicações e a internet (inciso VI). No mesmo sentido, cf. os julgados: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. INTERRUPÇÃO DO SERVIÇO DE TELEFONIA MÓVEL E INTERNET. SERVIÇO ESSENCIAL. ASTREINTE. VALOR RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. FINALIDADE DE CONFERIR EFETIVIDADE AOS PROVIMENTOS JURISDICIONAIS. REDUÇÃO DESCABIDA. LIMITAÇÃO QUE SE IMPÕE. PENA DE DESVIRTUAMENTO DO INSTITUTO. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. (TJRJ. 20.ª C.C. AI 0015421-93.2021.8.19.0000, Rel. Des. Gilberto Clóvis Farias Matos. Julg. 17.06.2021. Pub. 21.06.2021);

Além disso, releva-se como atrativo do empreendimento a reserva de unidades que disponham das referidas adaptações de segurança e acessibilidade, como redes de proteção instaladas nas janelas e terraços, com vistas a atrair um número maior de interessados com necessidades diversas (inclusive famílias com crianças, idosos, animais de estimação, etc.).

Sob essa ótica, as restrições ao direito de propriedade serão consideradas pertinentes e merecedoras de tutela pelo ordenamento sempre que voltadas a prevenir conflitos entre os "vizinhos temporais", à preservação da isonomia e, com isso, buscarem em última análise garantir a utilização e o aproveitamento do bem imóvel por todos os multiproprietários em igualdade de condições e com qualidade semelhante. Nesse sentido, parece legítima a previsão legislativa pela impossibilidade de alteração do mobiliário, das instalações, dos equipamentos e pertences que guarnecem o imóvel pelo multiproprietário (o qual deverá ainda utilizá-los exclusivamente conforme seu destino e natureza, consoante dispõe o artigo 1.358-J, IV e V, CC), devendo sempre ser considerada a sua *ratio* para efeito de análise e busca por soluções nos casos concretos.

Relacionada a essa norma que não permite alterações de mobiliário, instalações e equipamentos, está a previsão legal que institui a responsabilidade dos multiproprietários pelas despesas referentes aos reparos no imóvel quando decorrentes do uso normal e desgaste natural,[293] imputando-se, por outro lado, responsabilidade exclusiva ao multiproprietário que causar danos ao bem pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, conforme previsto na convenção (esta poderá instituir sanções proporcionais às cotas de rateio de despesas condominiais, por exemplo). Neste caso, evidentemente será necessária a comprovação do dano e do nexo de causalidade em relação à conduta do condômino infrator, afinal, trata-se de responsabilidade subjetiva.[294]

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. REJEITADA. SUSPENSÃO DO SERVIÇO DE PACOTE DE TV À CABO E INTERNET. FATURA PAGA. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. FORNECIMENTO DE SERVIÇO DE INTERNET. SERVIÇO ESSENCIAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANO MORAL IN RE IPSA. CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE. (TJDF. 2.ª Turma Recursal. Ap. Cív. 0702112-52.2021.8.07.0014. Rel. Dr. Arnaldo Corrêa Silva. Julg. 01.12.2021. DJE: 07.12.2021).

[293] A doutrina esclarece que o dever de rateio das despesas referentes a reparos ordinários no imóvel, suas instalações e mobiliário não caracteriza responsabilidade solidária (a qual não se presume, nos termos do art. 265, CC), mas sim obrigação divisível, a ser repartida entre os multiproprietários de forma isonômica, consoante previsão constante na convenção – preferencialmente com base das frações ideais titularizadas por cada qual. Nesse sentido, cf. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 38-39.

[294] Em consonância de entendimento: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 38-39.

Outrossim, em relação à limitação do número de ocupantes e visitantes que podem permanecer simultaneamente na unidade durante a fração de tempo titularizada – limitação que deve estar prevista na convenção e também no regimento interno, quando se tratar de multipropriedade instituída em condomínio edilício (v. artigos 1.358-G, II e 1.358-Q, V) – tal restrição parece seguir a mesma lógica. Expressão da autonomia privada (caso seja aprovada sua instituição), ela deve ser interpretada à luz da razoabilidade,[295] com vistas a que se estabeleça um número máximo de ocupantes que se mostre compatível com as instalações *in concreto* e em respeito aos direitos dos demais (sobretudo ao sossego, à salubridade e à segurança), harmonizando-se eventuais centros de interesse contrapostos dos multiproprietários.[296]

À guisa de exemplo, se o imóvel-base dispõe de quatro quartos com duas camas ou uma cama de casal em cada, tendo sido projetado inicialmente para comportar oito pessoas, não parece legítimo que um multiproprietário pretenda ocupá-lo com duas vezes esse número,

---

[295] Como denuncia o professor Gustavo Tepedino, o princípio da razoabilidade tem sido invocado de forma acrítica pela jurisprudência, sendo ora identificada com a boa-fé objetiva, ora como reação ao abuso de direito, ora como sinônimo de equidade, dentre outros, como uma espécie de trunfo poderoso dos magistrados. Não obstante, cumpre ressaltar, paralelamente ao fato de que em toda e qualquer decisão, independentemente da razoabilidade, o intérprete deve aplicar a norma jurídica a partir do fato social e de suas circunstâncias específicas – em busca da justiça do caso concreto –, que o referido princípio não se limita a mero reforço hermenêutico ocioso de outros, e ostenta relevantíssimo papel como balizador do exame de legitimidade dos interesses em conflito no caso concreto. Como ensina o professor, "Mediante a razoabilidade, o intérprete poderá aferir em que medida a disciplina individuada para certa hipótese fática, mesmo diante de regras aparentemente claras, se encontra consentânea com os princípios e valores do ordenamento, tendo-se em conta as especificidades dos interesses em questão", de modo que ela guiará a atividade hermenêutica na individuação dos interesses merecedores de tutela. (TEPEDINO, Gustavo. A razoabilidade e a sua adoção à moda do jeitão. Editorial da *Revista Brasileira de Direito Civil* (RBDCivil), v. 8, n. 2, p. 6-8, abr./jun. 2016). Para análise aprofundada acerca do princípio da razoabilidade, sobretudo de sua relevância diante da atividade hermenêutica e de criação de normas no caso concreto frente às cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados, com vistas à busca por segurança jurídica aliada à necessidade de preservação da unidade axiológica do ordenamento, cf. do mesmo autor: TEPEDINO, Gustavo. A razoabilidade na experiência brasileira. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do Direito Civil*: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV Congresso do IBDCivil. 2. ed. rev., ampl. e atual. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 29-40.

[296] Para efeito de exame valorativo da restrição: "Mais adequada [...] como critério de aferição da legalidade da convenção da multipropriedade, apresenta-se a verificação, em cada cláusula, de sua compatibilidade com a função social da multipropriedade, destinada a permitir a utilização de uma pluralidade de titulares sobre um mesmo suporte físico, e tendente, em última análise, a viabilizar o efetivo aproveitamento dos bens econômicos, de forma distributiva e racional, no tempo e no espaço, em benefício do interesse (individual e familiar) extrapatrimonial, constitucionalmente tutelado, relativo ao acesso à segunda casa e ao lazer, como manifestação da personalidade humana." (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 118-119). E conclui o autor: "dispositivos constitucionais atinentes à função social podem impor eventuais sacrifícios a situações jurídicas individuais." (p. 121). No mesmo sentido, destacando a relação de cooperação que deve existir entre os condôminos, André Abelha pontua que "o verdadeiro parâmetro para a análise de validade do negócio jurídico condominial deve ser informado pela função social da propriedade: será legítima a cláusula, e, portanto, não abusiva, se e enquanto ela estiver de acordo com a função social da propriedade condominial." (DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2013. p. 22, 25).

convidando amigos e familiares além do que o imóvel foi concebido para suportar, pois desse modo contribuiria para o desgaste anormal do bem, onerando os demais, em última análise.[297]

Nessa direção, convém trazer à baila os ensinamentos do eterno professor Caio Mário da Silva Pereira acerca dos conflitos de vizinhança em condomínios, os quais devem servir como diretriz para a busca de solução às controvérsias nos casos concretos:

> "A convivência, a proximidade ou a circunstância de viverem os condôminos no mesmo prédio, pode-se dizer até na mesma casa, tomada esta palavra em sentido mais amplo, sujeita-os todos à observância de regras de comportamento mais rígidas do que as de normação das relações entre condôminos, e a todos impõe deveres mais severos. Os preceitos atinentes à boa vizinhança do direito comum, com a finalidade de resguardar cada consorte do que possa causar dano ao apartamento, perturbar-lhe o sossego ou causar incômodo aos habitantes, são totalmente aplicáveis ao condomínio especial, e pelos mesmos fundamentos de sua existência genérica. [...] Há, ainda, o dever de cumprimento daquelas disposições aprovadas pelos próprios condôminos na Convenção do Condomínio, as quais constituem lei particular do agrupamento dos integrantes deste, e estão sujeitos a estrita obediência. Se ali constar que a porta externa do edifício se feche a determinada hora, [...] os condôminos e seus locatários, todos os habitantes, em suma, são obrigados a tais preceitos, sob as sanções impostas no mesmo Regulamento ou convenção. Trata-se, é bem verdade, de normas restritivas da liberdade individual, mas, de forma que toda a vida em sociedade impõe a cada um limitações à sua atuação livre em benefício do princípio social da convivência, [...] adotando como normas convenientes à tranquilidade interna [...] certas limitações à liberdade de cada um em proveito da melhor harmonia do todo, têm aquelas restrições

---

[297] Relacionado à temática, destaque-se o julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo referido por Alexandre Junqueira Gomide no artigo de sua autoria intitulado "Novas limitações aos direitos de uso e fruição em condomínios edilícios" (Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/7/art20190703-09.pdf>. Acesso em: 10 set. 2023): "CONDOMÍNIO. LIMITAÇÕES À QUANTIDADE DE MORADORES POR UNIDADE CONDOMINIAL. LOCAÇÃO MULTIFAMILIAR. REPÚBLICA. RESCISÃO DE CONTRATO LOCATÍCIO. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES. INEXISTÊNCIA DE CONDUTA ABUSIVA. DESCABIMENTO. Não é abusiva a decisão assemblear que, em virtude do elevado número de ocupantes (média de seis moradores por apartamento) da unidade condominial locada para habitação multifamiliar (república), bem como a alta rotatividade desses moradores, determina a redução para quatro no número de ocupantes em cada apartamento. Decisão que não impede o condômino de usar, fluir e livremente dispor de sua unidade condominial (CC, art. 1335), mas apenas limita o exercício desse direito, de forma a garantir a boa convivência e a segurança dos moradores, à medida que, é senso comum, numa cidade como São Paulo, que as constantes entradas e saídas de moradores temporários dificulta o controle e fiscalização pelos funcionários do condomínio, acarretando insegurança ao condomínio como um todo. A decisão tomada pela maioria na assembleia condominial obriga a todos, quando não se mostre abusiva (CC, art. 1333). (TJSP. 35.ª C.C. Ap. Cív. 9226276-24.2006.8.26.0000. Rel. Des. Clóvis Castelo. Julg. 07.05.2007. Pub. 09.05.2007). Em sentido semelhante, cf.: "Condomínio edilício. Ação de obrigação de não fazer cumulada com indenização por danos morais. Aluguel da unidade condominial para diversas pessoas simultaneamente, com alta rotatividade, equivalente a pensão. Vedação no Regimento Interno do Condomínio. (...) Prejuízo potencial à segurança dos demais condôminos. Dano moral não configurado. Ação improcedente. Recurso desprovido." (TJSP. 36.ª Câm. Dir. Priv. Ap. Cív. 1074423-46.2016.8.26.0100, Rel. Des. Pedro Baccarat, julg. 15/07/2021). Destacou-se, nesse julgado, que "o direito de propriedade não é absoluto, antes encontra limitações nos direitos das propriedades vizinhas e, excepcionalmente, no caso dos condomínios de apartamentos, nas medidas necessárias para assegurar a fruição equitativa (...)". Na mesma direção, cf. ainda: TJRJ. 21.ª Câm. Dir. Priv. Ap. Cív. 0323062-32.2016.8.19.0001. Rel. Des. Gabriel de Oliveira Zefiro, julg. 11/05/2023. DJe 01/06/2023.

> e limitações um sentido de princípios de disciplina social interna, de natureza cogente a todos os que penetram no círculo social restrito."[298]

Por fim, em relação à obrigação de desocupação do imóvel, impreterivelmente, até o dia e horário fixados no instrumento de instituição ou na convenção da multipropriedade, sob pena de multa diária (art. 1.358-J, VIII, CC), conforme aludido no capítulo anterior, tem-se que as regras turnárias as quais disciplinam a alternância de proprietários sobre um mesmo imóvel-base são essenciais ao regime em tela. O cerne da multipropriedade imobiliária reside justamente na utilização rotativa do bem pelos titulares, impondo-se, portanto, uma coordenação de interesses dinâmica e fluente para que todos possam usufruir do imóvel de forma alternada.[299]

Sob essa ótica, a estipulação de horários rígidos de entrada e saída da unidade (isto é, de *check in* e de *check out*) pelos multiproprietários se coaduna não apenas com a essa utilização rotativa, mas em especial com a necessidade de higienização e organização após a saída de um condômino para o ingresso de outro. Como visto, para que todos os titulares possam utilizar o imóvel-base em perfeitas condições, com reparos e manutenção em dia, e de forma isonômica em relação aos demais, é necessário que se estipule tempo hábil para que o administrador possa adotar as providências nesse sentido, o que só se torna possível quando se estipulam horários rigorosos de entrada e saída,[300] a serem respeitados pelos proprietários sob pena de multa e quiçá de medidas mais gravosas.[301]

Nessa direção, recomenda-se que a previsão acerca da existência de horários específicos e rigorosos seja instituída na própria convenção da multipropriedade, a fim de assegurar sua

---

298 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 117.

299 ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 615. E destacam os autores: "Mais do que nos outros condomínios, a estrita observância desses deveres é essencial para a organização do empreendimento, a boa conservação do imóvel e o uso adequado do bem, especialmente diante da existência de muitos proprietários, que não podem decidir isoladamente o destino do ativo ou privar os demais de seu uso e fruição." (p. 614).

300 Nesse sentido: "Nada impede que o ciclo de cada dia comece em qualquer horário. Assim, o período de uma unidade periódica pode começar no horário de meio-dia, de 1 hora etc. O término do ciclo não necessariamente precisa alcançar 24 horas. Nada impede que uma unidade periódica tenha um periódico de 7 dias e 12 horas. A única restrição temporal é que haja, no mínimo, 7 dias por unidade periódica." (OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2023).

301 A exemplo da exclusão do condômino antissocial, como permite o artigo 1.358-J, §1.º, II, CC.

publicidade e oponibilidade *erga omnes* – às quais se associa o cumprimento do dever de informação clara e precisa por parte dos fornecedores, como o administrador e a incorporadora alienante das unidades, esclarecendo-se a finalidade destas normas aos adquirentes no momento da aquisição, conjuntamente com as demais instruções acerca da utilização do imóvel e partes comuns do empreendimento, em atenção às normas protetivas dos consumidores mencionadas alhures, bem como as sanções relativas ao seu descumprimento. É conveniente ainda instituir a regulamentação respectiva no regimento interno, o qual é de mais fácil alteração para fins de adequação de acordo com as necessidades concretas dos proprietários do que a convenção, cujas alterações demandam quórum qualificado, como já mencionado.

Em suma, as limitações afetas ao modo de utilização dos imóveis sujeitos ao regime condominial – as quais não se restringem às analisadas no presente item, podendo decorrer também da criatividade humana em sede de autonomia privada – são voltadas à normatização da convivência entre os titulares e harmonização dos interesses em jogo. Nesse sentido, deve-se ter em conta que, quando em conflito, os interesses coletivos tendem a prevalecer sobre os particulares, compondo-se eventuais embates entre vizinhos através da atribuição de direitos e deveres fundados no princípio da coexistência, como ensina Paulo Lôbo,[302] na remodelação da autonomia com base na função social e também à luz do princípio constitucional da solidariedade aplicável à multipropriedade. Nessa direção:

> "Diante das novas formas de utilização dos bens, deve o intérprete procurar desenvolver critérios hermenêuticos que possam compatibilizar a função à qual se destina o bem com a estrutura normativa disponível, renovando-se a cada dia a letra da lei, reelaborando-a diante do dado social e criando, assim critérios de avaliação dos negócios em geral, em particular os novos negócios, [...] adequando a atividade econômica pretendida."[303]

Além disso, deve-se avaliar a razoabilidade das restrições com base na *ratio* exposta e nas peculiaridades do caso concreto, como visto, buscando-se a cooperação entre os multiproprietários e a conciliação entre os diversos centros de interesse contrapostos, a fim de compatibilizá-los à luz dos princípios e valores do ordenamento.

---

[302] LÔBO, Paulo. Direitos e conflitos de vizinhança. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 1 n. 1, p. 63, jul./set. 2014. O autor cita as clássicas lições de San Tiago Dantas na mesma direção, em *O conflito de vizinhança e sua composição*. Rio de Janeiro: Forense, 1972, p. 264.

[303] TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 517.

3.2 Obrigação de comunicação com antecedência ao administrador

Nos casos em que a multipropriedade for instituída em unidades autônomas de condomínio edilício, a lei dispôs que o Regimento Interno deve prever o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso.[304] Diante dessa exigência, bem como da ausência de regulamentação legal pormenorizada a respeito, indaga-se: haveria uma obrigação dos multiproprietários de comunicar o administrador com certa antecedência acerca de seu interesse na utilização da unidade titularizada, sob pena de indisponibilidade do imóvel para fins de inclusão obrigatória no sistema de locação centralizada gerido por administração profissional, a exemplo do *pool* hoteleiro ou da central de locações, quando instituídos estes mecanismos no condomínio?

Nessa toada, se o multiproprietário comunicar seu interesse no uso da casa ou apartamento, todavia não comparecer durante o período titularizado, poderia lhe ser imputado algum tipo de sanção? Por outro lado, caso deseje alugar sua unidade a terceiros, seria legítimo obrigar o multiproprietário a fazê-lo por meio da central de locações ou do *pool* hoteleiro gerido pelo administrador profissional, ou por outro fornecedor integrante da cadeia?

Para possibilitar as reflexões propostas, cumpre inicialmente tecer considerações acerca dos referidos regimes de *pool* e central de locações, a fim de compreender sua sistemática e funcionamento, como a seguir se propõe.

3.2.1 Pool hoteleiro e central de locações

O *pool* hoteleiro consiste em sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias, através do qual os proprietários ofertam suas unidades à locação ou hospedagem e repartem as receitas e despesas totais decorrentes dessa atividade, independentemente da efetiva ocupação do imóvel titularizado, conforme as regras do instrumento que o estabelecer.[305] Esse modelo,

---

[304] V. art. 1.358-Q, X, CC.

[305] ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 612. No mesmo sentido, Renato Vilela Faria e Ricardo Augusto Alves dos Santos elucidam que "A sistemática de *pool* de locações se caracteriza pela associação entre proprietários de unidades imobiliárias para locação conjunta dos bens, administrada por empresa gestora. Cada proprietário associado em sistema de *pool* disponibiliza seu imóvel para locação por determinado período, passando a fazer jus à

que não é exclusivo da multipropriedade, já encontrava respaldo na Lei n.º 11.771 de 2008, a qual dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, sendo usualmente utilizado para exploração econômica de empreendimentos no ramo de hotelaria, nos quais os titulares de imóveis se associam a uma gestora hoteleira para esta finalidade.[306]

Dentre as modalidades de exploração econômica que utilizam o sistema de *pool*, é possível citar os condo-hotéis, que emergiram da necessidade de captação de investimentos e linha de crédito para desenvolvimento da hotelaria nacional, diante da insuficiência de incentivos governamentais no setor.[307] Em breve resumo, consubstanciam-se os condo-hotéis em produto de investimento imobiliário no ramo hoteleiro,[308] no qual o comprador adquire a unidade habitacional e renuncia ao direito de usar o imóvel,[309] a fim de que ele seja ofertado a terceiros através do *pool* de locação, gerido por administração centralizada. Nesse diapasão, a aquisição do bem pelo titular se justifica exatamente pelo fato de estar atrelado a um negócio hoteleiro,

---

participação nos rendimentos de aluguel obtidos pelo grupo, independentemente do seu bem específico ter sido locado ou não no período. A empresa administradora do *pool* contrata a locação dos imóveis com terceiros e partilha entre os proprietários dos bens as receitas de aluguel e os dispêndios incorridos na manutenção da operação." (FARIA, Renato Vilela; SANTOS, Ricardo Augusto Alves dos. Regime tributário da SCP e análise de casos: (I) Regime de Pool e (II) Dação em pagamento. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de (Coord.). *Operações imobiliárias*: estruturação e tributação. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 566). Os autores explicam ainda que é usual no sistema do *pool* hoteleiro a constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), entre uma empresa de gestão hoteleira, que atua como sócia ostensiva, e os proprietários dos imóveis destinados à locação conjunta, os quais atuam como sócios participantes, também denominados sócios ocultos, e estes não assumem expressamente obrigações perante terceiros, diferentemente da sócia ostensiva. Esclareça-se que não há transferência de propriedade imobiliária para esta ou para a SCP, porquanto a administradora será apenas a responsável pela administração da locação das unidades. Para análise detalhada do tema, cf. o artigo citado: FARIA, Renato Vilela; SANTOS, Ricardo Augusto Alves dos. Regime tributário da SCP e análise de casos: (I) Regime de Pool e (II) Dação em pagamento. (p. 545-567).

306 FARIA, Renato Vilela; SANTOS, Ricardo Augusto Alves dos. Regime tributário da SCP e análise de casos: (I) Regime de Pool e (II) Dação em pagamento. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de (Coord.). *Operações imobiliárias*: estruturação e tributação. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 566.

307 ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 22, p. 66, out./dez. 2019.

308 O conceito de *produto imobiliário de investimento hoteleiro* está previsto no item 1.2.2. do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados do SECOVI-SP (Disponível em: <http://old.secovi.com.br/files/downloads/manual-hotelariapdf.pdf>. Acesso em: 10 set. 2023).

309 ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 22, p. 67, out./dez. 2019.

voltado ao uso exclusivamente nessa modalidade,[310] com potencial para proporcionar atrativos rendimentos.[311]

Essa estrutura inclusive atraiu a incidência de regulamentação por parte da Comissão de Valores Mobiliários, uma vez que o órgão reconheceu expressamente, na Deliberação n.º 734 de 2015, que os condo-hotéis representam contratos de investimento coletivo, enquadrando-se como valores mobiliários quando ofertados publicamente, com vistas a gerar direito de participação, parceria ou remuneração, resultante da prestação de serviços cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros.[312]

Desse panorama se colige que a finalidade do referido negócio se distancia da real função da multipropriedade imobiliária, concebida por lei como modalidade especial de condomínio na qual os multiproprietários adquirem imóveis para uso próprio, como segunda moradia em

---

310 NEGRÃO, Ricardo; FRANCO, Vinicius Nogueira. Os condo-hotéis e o mercado de capitais. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de (Coord.). *Operações imobiliárias: estruturação e tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 409.

311 Segundo André Abelha e Leandro Issaka, para compreender o instituto popularmente conhecido como condo-hotel, recomenda-se a leitura do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados, também designado Manual de Condo-hotel, lançado pelo SECOVI-SP em 2012, o qual compilou ainda as práticas comuns desse modelo. De acordo com esse diploma, "o condo-hotel representa a terceira geração de flats do mercado brasileiro, com foco no setor hoteleiro, muito influenciado por eventos nacionais como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016. Oriundo da necessidade de aumento da capacidade hoteleira no Brasil, e sofrendo com a dificuldade de crédito para o setor, o arcabouço contratual dos condo-hotéis visava a obter financiamento por meio da comercialização das unidades imobiliárias ou frações de unidades, mas com uma característica intrínseca: a proibição de o adquirente utilizar diretamente a unidade, cuja aquisição destinava-se unicamente à obtenção de renda decorrente da exploração do negócio por uma empresa especializada em administração hoteleira." (ABELHA, André; ISSAKA, Leandro. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. *Migalhas*, 23 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286113/separando-o-joio-do-trigo--fractional-nao-e-condo-hotel--nem-pode-ser--automaticamente--considerado-um-cic>. Acesso em: 10 set. 2023).

312 No mesmo sentido: "Tendo em vista a fiscalização ostensiva que a CVM começou a fazer sobre as operações de vendas de empreendimentos imobiliários e a insegurança jurídica que passou a pairar sobre o empreendedor, a referida entidade começou a desenhar os contornos dos tipos de empreendimentos que caracterizam ofertas públicas de valores mobiliários, sujeitos, por isso, a prévia análise para fins de registro ou dispensa de registro pela Comissão. Assim, os empreendimentos popularmente chamados de condo-hotéis foram os mais afetados, tanto pela atuação fiscalizatória quanto pela Deliberação 734 da CVM, publicada no dia 19 de março de 2015, que [congregou] as decisões do órgão colegiado da CVM sobre as ofertas públicas de contratos de investimento coletivos ("CIC") em unidades hoteleiras, e constituiu o primeiro marco regulatório desta matéria. Por meio desta deliberação, ficou claro que a oferta, em empreendimentos hoteleiros, de um ativo (unidade autônoma, fração de imóvel ou cotas de SCP) atrelado ao recebimento de um resultado do projeto, caracteriza uma oferta pública de valores mobiliários, subordinada a prévia análise pela CVM." (ABELHA, André; ISSAKA, Leandro. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. *Migalhas*, 23 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/ 286113/separando-o-joio-do-trigo--fractional-nao-e-condo-hotel--nem-pode-ser--automaticamente--considerado-um-cic>. Acesso em: 10 set. 2023). Na mesma direção, discorrendo sobre a estrutura jurídica e sujeição dos Condo-hotéis à regulamentação pela Comissão de Valores Mobiliários, cf. NEGRÃO, Ricardo; FRANCO, Vinicius Nogueira. Os condo-hotéis e o mercado de capitais. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de (Coord.). *Operações imobiliárias: estruturação e tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 408-420.

áreas de veraneio, e não primordialmente como um produto de investimento coletivo. Além disso, nem sempre haverá uma gestora hoteleira atrelada à administração da multipropriedade, como visto.[313]

De outro turno, a Central de locação, a despeito de se aproximar do *pool* por ser operacionalizada no empreendimento através de uma administração única e centralizada, responsável por gerenciar as locações dos imóveis no condomínio, consubstancia-se em sistema através do qual cada unidade autônoma tem sua própria conta de receitas e despesas,[314] de modo que o proprietário somente receberá rendimentos caso a unidade titularizada tenha sido efetivamente ocupada.

Nesse diapasão, extremam-se as duas modalidades de negócio, porquanto se no *pool* todas as despesas e receitas são lançadas numa conta única e repartidas entre os proprietários participantes de forma igualitária – isto é, os lucros e prejuízos são divididos entre todos na proporção de suas frações, independentemente da efetiva locação da unidade ou não –, na central de locações, por outro lado, vigora um sistema de "tudo ou nada", no qual se a unidade for alugada, o rendimento líquido pertencerá inteiramente ao seu titular; mas caso permaneça desocupada, seu proprietário não receberá receitas, arcando sozinho com as despesas do período.[315]

Além disso, cumpre esclarecer que, usualmente, no *pool* de locações o gestor do sistema será uma cadeia hoteleira ou administradora profissional, e existem três formatos distintos de operacionalizá-lo, como se propõe em doutrina,[316] de acordo com a obrigatoriedade de inclusão da unidade autônoma nesse mecanismo pelo titular. São eles: o *pool* mandatório, o *pool* obrigatório e o *pool* facultativo.

Em primeiro lugar, relativamente ao *pool* mandatório, este corresponde à situação em que o proprietário não pode fazer uso próprio do imóvel, sendo obrigado a inclui-lo no *pool*, como

---

313 Ratificando a distinção apontada entre a multipropriedade imobiliária e os condo-hotéis, cf. ABELHA, André. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. In: *Direito imobiliário*: reflexões atuais. Porto Alegre: Paixão, 2021. p. 161-167.

314 ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 613.

315 ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 613.

316 A classificação tripartida é proposta em: ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 626.

ocorre nos referidos condo-hotéis. Em relação à multipropriedade, essa hipótese corresponderia à inclusão obrigatória de um dos períodos de uso titularizados pelo multiproprietário no *pool*, todavia não é comum no Brasil e não se aplica aos condomínios em multipropriedade referidos por lei, sobretudo quando o titular detenha apenas a fração de 1/52 sobre o imóvel-base.[317] Caso se aplicasse, desnaturaria a essência da multipropriedade imobiliária, provavelmente caracterizaria um contrato de investimento coletivo e ainda atrairia regulamentação pela Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Deliberação n.º 734 de 2015 e do art. 2.º, inciso IX da Lei n.º 6.385/76.[318]

Em segundo lugar, o *pool* obrigatório consiste em sistema no qual o proprietário não é obrigado a incluir seu imóvel no *pool* desde a aquisição, todavia, caso deseje locá-lo, deve a fazê-lo através desse mecanismo, ou seja, através da administração profissional (em geral, hoteleira) centralizada.[319] Em outras palavras, o titular da unidade poderá usa-la direta e pessoalmente, todavia caso deseje alugá-la a terceiros, estará sujeito às regras do *pool* vigentes naquele empreendimento e, por consequência, também ao rateio das receitas e despesas de forma conjunta com os demais, independentemente da efetiva ocupação da unidade.

Já no *pool* facultativo, por sua vez, o regime existe e está instituído no condomínio, todavia o proprietário não é obrigado a locar seu imóvel através dele. O titular poderá fazer uso próprio da unidade, bem como alugá-la a terceiros sem a intermediação da gestora hoteleira, mas terá a opção de locar através do sistema do *pool*, submetendo-se às regras do sistema nessa

---

317 ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 626.

318 O art. 2.º da Lei n.º 6.385/76 dispõe acerca dos valores mobiliários, os quais estarão sujeitos à regulamentação e fiscalização pela CVM, prevendo o inciso IX como tais os títulos "ofertados publicamente, [...] ou contratos de investimento coletivo, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros." (ABELHA, André; ISSAKA, Leandro. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. *Migalhas*, 23 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286113/separando-o-joio-do-trigo--fractional-nao-e-condo-hotel--nem-pode-ser--automaticamente--considerado-um-cic>. Acesso em: 10 set. 2023). Reforça-se, contudo, que tal definição não parece se amoldar ao escopo primordial da multipropriedade imobiliária, o que é ratificado por André Abelha e Leandro Issaka através da distinção em relação aos condo-hotéis

319 ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 626.

hipótese, em particular quanto à repartição conjunta das despesas e rendimentos, independentemente da efetiva ocupação do imóvel.[320]

Feitas as considerações pertinentes – contudo sem qualquer pretensão de esgotamento do riquíssimo tema nesta sede – parece possível apreender que a multipropriedade imobiliária não foi concebida como um produto de investimento imobiliário voltado à exploração econômica das unidades no ramo hoteleiro, através de uma administração especializada, como ocorre nos condo-hotéis, inclusive porque nem sempre haverá uma gestora hoteleira envolvida no empreendimento.[321] Em verdade, seu propósito primordial parece ser o uso próprio pelos multiproprietários, inclusive no tocante à eventual possibilidade de locação das unidades por parte destes, a qual decorre da faculdade de dispor e fruir da coisa, inerente ao direito de propriedade.

3.2.2 Análise funcional da restrição

Em busca de respostas às reflexões propostas e à luz dos esclarecimentos acerca do *pool* e da central de locações feitos no item anterior, indaga-se novamente: caso o multiproprietário deseje alugar sua unidade a terceiros, seria legítimo que ele fosse obrigado a fazê-lo necessariamente através da central de locações ou do *pool* hoteleiro, quando instituídos esses mecanismos no empreendimento?

Como visto, o *pool* mandatório não parece compatível com a multipropriedade imobiliária. Não obstante, aqueles que defendem a obrigatoriedade da locação dos imóveis através da administração centralizada, a dizer, o *pool* obrigatório, sustentam que caso os multiproprietários locassem diretamente suas unidades, isso poderia ensejar a exploração predatória, por meio da prática de preços muito abaixo dos valores de mercado de imóveis semelhantes em regime de

---

320 ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 626.

321 Na mesma linha, ratificando a distinção entre as figuras sob análise, André Abelha e Maya Garcia Câmera enumeram os critérios estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários para que a aquisição de uma fração de tempo em multipropriedade possa ser enquadrada [*rectius*, desnaturada] como contrato de investimento coletivo ("CIC"), e destacam como principal a concreta perspectiva de rentabilidade associada a esforços preponderantes e decisivos do empreendedor. (ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 626-627); Ainda no mesmo sentido, cf. ABELHA, André; ISSAKA, Leandro. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. *Migalhas*, 23 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286113/separando-o-joio-do-trigo--fractional-nao-e-condo-hotel--nem-pode-ser--automaticamente--considerado-um-cic>. Acesso em: 10 set. 2023.

hotelaria, assim causando prejuízo aos demais proprietários, maiores riscos de danos e até de depredação dos imóveis – visto que o baixo custo desestimularia os cuidados dos não proprietários e, como se sabe, na prática, muitos inquilinos de imóveis de veraneio tendem a adotar menores cautelas em relação ao bem do que o próprio titular – o que consequentemente potencializaria os conflitos no âmbito do extenso universo de multiproprietários.

Tal argumento, contudo, não merece prevalecer, pois se à primeira vista parece fazer algum sentido, não resiste à interpretação sistemática do real alcance do inciso X do art. 1.358-Q e das faculdades inerentes ao direito de propriedade, à luz da função da multipropriedade. Com efeito, a fim de evitar a exploração predatória dos imóveis dados em locação, basta que sejam estabelecidos parâmetros de observância obrigatória – os quais devem estar previstos na Convenção e/ou no Regulamento Interno –, tais como a observância de preço mínimo para as diárias, a exigência de prestação de contas à administração condominial, a previsão expressa da responsabilização do titular perante o condomínio pelos danos causados por seus inquilinos ou comodatários (sem prejuízo de posterior ação de regresso em face destes), entre outras que façam sentido no caso concreto, de acordo com a preservação da destinação dos imóveis e a tutela da personalidade do conjunto de multiproprietários.[322]

Outrossim, em relação aos questionamentos sobre se haveria uma obrigação dos multiproprietários de comunicar o administrador, com antecedência predeterminada, acerca de seu interesse na utilização da unidade titularizada, sob pena de indisponibilidade do imóvel para fins de inclusão obrigatória no sistema de locação centralizada gerido por administração profissional – do que são exemplos o *pool* hoteleiro e a central de locações –, bem como acerca da possibilidade de se instituírem sanções ao multiproprietário caso ele comunicasse interesse, mas não comparecesse durante o período titularizado, registre-se que, consoante referido anteriormente e ratificado em doutrina, a unidade imobiliária submetida ao regime de

---

[322] Também em defesa da possibilidade de escolha, pelos multiproprietários, se desejam alugar diretamente suas unidades ou fazê-lo através de administração hoteleira centralizada, quando esta for instituída no condomínio, Fernando Goulart Rocha traz esclarecimentos sobre o modelo de multipropriedade hoteleira denominado "fracionado com opção de reversão em condo-hotel". Nele, "o proprietário que não utiliza o imóvel no período a que tem direito pode disponibilizá-lo ao hotel para que o comercialize [*rectius*, dê em locação] (...). Assim, a unidade fracionada pode ser utilizada pelos proprietários de maneira convencional, (...) ou revertida em meio de renda para os coproprietários." Desse modo, vislumbram-se vantagens tanto para os proprietários, quanto para a rede hoteleira responsável pela administração das locações, em virtude da possibilidade de ambos auferirem lucros através desse modelo. (ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 22, p. 69-69, out./dez. 2019).

multipropriedade pode ter como objetivo o uso próprio pelos titulares e seus convidados, ou a exploração econômica, através de locação ou hospedagem.[323]

Além disso, considerando-se que o *pool* está normalmente associado a uma estrutura condominial que visa primordialmente a utilização do imóvel para fins de obtenção de rendimentos, associando-se à oferta pública de unidades como produto de investimentos mobiliários, como visto – assim distanciando-se da real e autêntica função da multipropriedade imobiliária – não parece legítimo que o multiproprietário seja obrigado a notificar a administração com antecedência acerca do interesse na utilização de seu próprio imóvel, sob pena de inserção obrigatória no regime de *pool* ou mesmo na central de locações. Em outras palavras, não se reputa merecedora de tutela eventual anulação da faculdade de uso pessoal pelo titular – a qual decorre do próprio direito real de propriedade – caso ele deixe de cumprir requisito unilateralmente estipulado pela administradora, consistente na comunicação prévia de interesse no exercício desse corolário direito.

Tampouco parece legítima, à luz do sistema jurídico, eventual instituição de sanção na Convenção ou no Regimento Interno, caso o multiproprietário comunique interesse, mas não compareça durante o período titularizado, afinal o imóvel é dele, revelando-se como faculdades suas o direito de usar o bem, de disponibilizá-lo a terceiros (seja através de comodato ou locação, à guisa de exemplo), ou até mesmo de não usá-lo, eis que como visto, o não uso do bem imóvel não desnatura o direito de propriedade, em regra. Sob essa ótica, a decisão acerca do uso pessoal da unidade está sujeita ao arbítrio do multiproprietário, de modo que ele deve ser capaz de optar – à luz das faculdades inerentes à propriedade que dispõe, quais sejam, usar, fruir, gozar e dispor do imóvel – pela destinação que julgue mais conveniente no caso concreto, sem imposição de sanção pelo exercício legítimo de seus direitos.[324]

Não obstante, registre-se que é possível que a administradora recomende aos multiproprietários a inserção no *pool* ou na central de locações em caso de não utilização dos imóveis, empreendendo-se, por parte do fornecedor, campanhas para demonstrar aos

---

[323] ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 630.

[324] Em consonância de entendimento, posiciona-se a doutrina no sentido de que a unidade *pode*, e não *deve* ser ofertada em regime de *pool*, ficando tal decisão ao arbítrio do multiproprietário. (ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 612).

multiproprietários as vantagens desses mecanismos em detrimento de se manterem as unidades fechadas sem ocupação[325] – contudo jamais como uma imposição ou sob pena de sanção.[326]

Com efeito, caso a administração hoteleira disponha interesse em alugar necessariamente certo número mínimo de unidades, com vistas a obter um rendimento mensal que justifique os investimentos feitos no empreendimento, deverá reservar unidades em estoque para esta finalidade, pois em que pese a multipropriedade admita um feixe de limitações severas ao direito de propriedade, como se analisa ao longo do presente estudo, certo é que a sujeição obrigatória ao regime de *pool* ou central de locações não se revela compatível com o sistema sob análise.[327]

Por fim, ratificando as conclusões propostas sob outro viés, não se pode deixar de registrar as considerações doutrinárias a respeito da incompatibilidade do *pool* em sua acepção tradicional – resumidamente, como um sistema de locação conjunta dos imóveis, que abrange repartição igualitária das receitas e despesas entre os proprietários, independentemente da efetiva ocupação das unidades – com a multipropriedade imobiliária, já que a fração temporal específica sobre o imóvel-base titularizada pelo multiproprietário impactará diretamente no valor da diária praticado, de modo a não se revelar justo com os proprietários das unidades mais

---

[325] Dentre as vantagens da locação dos imóveis através do sistema de *pool* hoteleiro ou central de locações, é possível citar, paralelamente à auferição de rendimentos, também o fato de que a gestão das operações locatícias é feita por uma administração centralizada e especializada nessa atividade, a qual empreenderá esforços de propaganda e marketing, bem como pela conservação e eventuais reparos nas unidades após os períodos locados, desonerando os condôminos dessa gestão. Registre-se, todavia, que como aludido no capítulo 2, caso o fornecedor veicule propaganda vinculando a locação das unidades a um rendimento específico, poderá ser obrigado a responder por esses proventos a depender das circunstâncias do caso concreto, à luz do Código de Defesa do Consumidor e, especialmente, da tutela do multiproprietário como sujeito em situação jurídica de particular vulnerabilidade em face da assimetria informacional perante os fornecedores.

[326] No mesmo sentido, cf. ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 629-630.

[327] Alinhando-se às conclusões ora propostas e chamando atenção para a carência de maiores debates entre a comunidade jurídica acerca do tema, destaquem-se as considerações de André Abelha e Maya Garcia, voltadas à busca de maior segurança jurídica para a multipropriedade: "no tocante à participação do multiproprietário do *pool* hoteleiro, é ilegal a imposição de locação de fração de tempo exclusivamente através de tal sistema, visto que o condômino tem a discricionariedade de decidir pela melhor forma de alugar o seu imóvel" – e corroborando essa conclusão – "se o art. 1.358-S, parágrafo único, II, do Código Civil, autoriza que a convenção de condomínio sujeite a fração de tempo do condômino inadimplente ao *pool* ou central de locação como medida forçada para a redução e quitação do débito, é evidente que o condômino adimplente, em dia com suas cotas condominiais, não pode ser obrigado a estar no *pool*, podendo livremente usar sua unidade no período correspondente à sua fração de tempo, emprestando-a ou alugando-a." (ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 632).

valorizadas repartir lucros e despesas de forma igualitária com aqueles que titularizam períodos de baixa temporada.

A solução, nesse caso, seria a instituição da central de locações como alternativa ao *pool*, ou a adoção dos chamados *pools* ponderados, por meio dos quais se atribuiriam rendimentos proporcionais aos titulares. Nesse sentido:

> "Há nítida diferença entre a locação e participação em *pool* hoteleiro. Se o multiproprietário loca sua fração de tempo, ele define o preço, a forma de pagamento, pode permutar pela locação de outro imóvel, e aufere para si o aluguel. Se, por outro lado, o multiproprietário é obrigado a participar do *pool* hoteleiro, ele auferirá o resultado coletivo da locação do inventário de propriedades disponíveis através do esforço do administrador ou operador hoteleiro. Assim, há dois negócios imobiliários distintos: locação por temporada (ou contrato de hospedagem, conforme o caso) e participação em *pool* de imóveis. [...]
> Ademais, na multipropriedade, há um agravante: o multiproprietário que adquiriu uma fração de tempo que lhe dá direito a um período de altíssima temporada, como uma semana de réveillon, por exemplo, será obrigado a participar de um *pool* do qual estarão participando frações de tempo de baixa ou de média temporada (se o fechamento for trimestral, semestral ou anual).
> Sempre haverá multiproprietários prejudicados pela participação forçosa no *pool*, visto que, no exemplo dado, o proprietário com direito de uso exclusivo da unidade durante o Ano Novo eleva a performance do conjunto, enquanto períodos menos procurados trazem o resultado para baixo.
> Tem-se considerado fechamentos semanais de *pools* de locação na multipropriedade ou, até mesmo, *pools* ponderados (que dão maior rendimento a períodos de categorias diferentes), embora tais soluções careçam de experiência prática de gestão."[328]

Em vista do exposto, impõe-se aos operadores do direito e aos fornecedores envolvidos na multipropriedade que se debrucem sobre o tema, com vistas a atribuir contornos legítimos ao sistema de locações eventualmente utilizados nos condomínios dessa modalidade. De forma efetiva, a aplicação acrítica dos instrumentos disponíveis e tradicionalmente utilizados no mercado – limitada à análise meramente estrutural desses mecanismos – revela-se insuficiente e por vezes temerária, impondo-se, em contrapartida, o estabelecimento de critérios de aplicabilidade do art. 1.358-Q, inciso X, CC, os quais sejam efetivamente legítimos à luz do ordenamento jurídico e, em especial, da efetiva função dos institutos sob análise, com vistas a garantir o sucesso dos empreendimentos.

3.3 **Perda do direito de uso do imóvel por inadimplemento**

---

[328] ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 632.

Revisitando vetusto instituto de direito civil, o legislador instituiu no regime da multipropriedade imobiliária uma espécie de anticrese legal, como mecanismo de proteção para lidar com o inadimplemento das cotas de rateio de despesas condominiais ainda mais robusto do que aquele previsto em lei para o condomínio edilício.[329]

Tal expediente, previsto no parágrafo único do artigo 1.358-S, ratifica a autonomia das unidades periódicas, bem como a inexistência de responsabilidade solidária entre os multiproprietários no tocante à obrigação de custeio das cotas ordinárias e extraordinárias da multipropriedade imobiliária (e também do condomínio edilício onde ela estiver inserida), uma

---

329 Nessa outra modalidade de condomínio especial, o art. 1.345, CC estabelece que "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios." O preceito traduz política legislativa voltada a resguardar a propriedade condominial contra débitos contraídos por proprietários anteriores, na medida em que institui o comprador do imóvel como garantidor, já que ele terá ao menos um bem em seu patrimônio (o próprio imóvel) para responder pela dívida perante o Condomínio – sem prejuízo de eventual direito de regresso em face do alienante. Desse modo, reforça-se a tutela da propriedade comum, em homenagem à função social e econômica do condomínio edilício. Nesse sentido, cf. TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. 3. p. 704-705. Para maiores considerações acerca dessa sistemática e da obrigação ao pagamento de cotas condominiais na multipropriedade, seja consentido remeter a VASCONCELLOS, Mariana Maia de. Responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade imobiliária: análise funcionalizada do art. 1.358-L, §2.º, do Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Relações patrimoniais*: contratos, titularidades e responsabilidade civil. Belo Horizonte: Fórum, 2021. p. 181-214.

vez que em caso de inadimplência, o imóvel poderá ser adjudicado, nos termos do *caput* daquele artigo,[330] ou sujeito às consequências que ora se analisam.[331]

Assim, sob a ótica de que o inadimplemento crônico pode levar à deterioração e à extinção da vida comunitária[332] – revelando-se, assim, como um dos pontos que mais fragiliza o sistema – através dessa *anticrese legal*, foram outorgados poderes ao administrador profissional que extrapolam sensivelmente aqueles de gestão ordinária analisados alhures, e consistem a rigor em "*métodos coercitivos e satisfativos"* voltados a viabilizar a operação econômica da multipropriedade.[333] Não obstante, por se tratar de sanção drástica cominada por lei, consistente na perda de direito do uso do imóvel em virtude da ausência de pagamento de uma obrigação

---

330 Em relação ao *caput* do mesmo artigo 1.358-S (*in verbis*: "Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente"), este não será objeto de análise específica no presente estudo, uma vez que a possibilidade de adjudicação do imóvel devedor pelo condomínio edilício credor não consiste em inovação trazida pela lei da multipropriedade, mas já encontrava respaldo no artigo 63, §3.º da Lei n.º 4.591/64, sendo amplamente aceita em jurisprudência. A propósito, cf.: "Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Pedido de adjudicação pelo condomínio. Indeferimento. Falta de personalidade jurídica. Irrelevância. Pormenor que não impede a adjudicação da unidade autônoma, geradora das despesas condominiais. Precedentes jurisprudenciais. Recurso provido. Consoante pacífica jurisprudência, nada impede que o condomínio possa adjudicar a unidade autônoma geradora das despesas condominiais, mostrando-se irrelevante que o condomínio não seja dotado de personalidade jurídica em sentido estrito." (TJSP. 32.ª Câm. Dir. Priv. A.I. 2192327-69.2022.8.26.0000. Rel. Des. Kioitsi Chicuta, julg. 13/02/2023). No mesmo sentido: TJMG. 6.ª C.C. Ap. Cív. 1.0105.16.036147-0/001. Rel. Des. Audebert Delage, julg. 19/03/2019. DJe 03/04/2019; TJSC. 1.ª Câm. Dir. Civ. A.I. 2013.082659-0. Rel Des. Domingos Paludo, julg. 26/06/2014. E citando especificamente a previsão relativa à multipropriedade imobiliária mencionada, cf.: "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA C/C LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, REGISTRO DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. POSSIBILIDADE. 1. Embora o art. 44 do Código Civil não elenque o condomínio edilício no rol dos entes dotados de personalidade jurídica de direito privado, o enunciado 144 do Conselho da Justiça Federal dispõe que tal artigo é exemplificativo. 2. Considerando que a legislação especial atribui ao condomínio "para situações específicas" aptidão para a promoção de certos atos, entendimento que foi recentemente reforçado pelo artigo 1.358-S, do Código Civil, incluído pela Lei 13.777/2018, que previu expressamente a possibilidade de adjudicação ao condomínio edilício de unidades que estão em multipropriedade, na hipótese de débitos condominiais, resta patente a possibilidade do condomínio edilício adquirir imóvel em benefício de toda a coletividade de condôminos, mormente quando a aquisição estiver respaldada pela assembleia de condôminos, for voltada ao interesse comum do condomínio, e, por fim, forem observadas as formalidades legais assessórias ao ato aquisitivo. Recurso Apelatório conhecido e desprovido." (TJGO. 6.ª C.C. Ap. Cív. 5483777-62.2019.8.09.0024. Rel. Des. Jeova Sardinha de Moraes, julg. 28/03/2022. DJe 28/03/2022).

331 No mesmo sentido: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 55-56.

332 TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. 3. p. 703.

333 MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 636.

pecuniária, impõe-se perquirir a legitimidade dessa previsão legal, bem como buscar parâmetros para sua aplicação merecedora de tutela pelo ordenamento.

3.3.1 Notas sobre a anticrese

Na qualidade de direito real de garantia em que se consubstancia, através da vetusta anticrese vincula-se um bem titularizado pelo devedor ao pagamento de uma dívida, retendo o credor este bem em seu poder, com vistas a auferir seus rendimentos para fins de liquidação da obrigação.[334]

Em termos didáticos, a doutrina conceitua a anticrese como "modalidade de garantia real por meio da qual o devedor, ou outrem por ele, entrega determinado bem imóvel ao credor, cedendo-lhe o direito de perceber, para o gradual pagamento da dívida, os seus frutos e rendimentos".[335]

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, as pesquisas históricas acerca desse instituto remontam à mais alta antiguidade e, como contrato de origem grega no Direito romano, ela teria nascido da conjugação da faculdade de perceber frutos com a posse da coisa dada em garantia e o direito de sequela, próprios do penhor.[336] Além disso, de modo distinto do que

---

[334] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 288-289. Vale relembrar, nessa toada, o efeito básico das garantias destacado pelo autor, o qual consiste em "separar do patrimônio [do devedor] um bem que era ali a segurança comum a todos os credores, e afetá-lo ao pagamento prioritário de determinada obrigação, constituindo sobre ele o atributo de sequela." Relembre-se que, característica dos direitos reais, da *sequela* decorre que mesmo quando transmitido o bem gravado, seja por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, ele continua afetado ao cumprimento da obrigação garantida. (Idem, p. 293-294).

[335] TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 517. A definição se mantém hígida há mais de um século, visto que, à guisa de exemplo, Clovis Bevilaqua já conceituava a anticrese, à luz do Código Civil de 1916, como "o direito real sôbre imóvel alheio, em virtude do qual o credor obtém a posse da coisa, a fim de perceber-lhe os frutos e imputá-los no pagamento da dívida, juros e capital." (BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 10. ed. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1955. v. 3. p. 301).

[336] Para análise detalhada acerca do penhor e também da hipoteca, direitos reais de garantia dos quais muito se aproxima a anticrese, cf. em doutrina clássica: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 303-369; e GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 363-374, 381-398. Em relação às suas diferenças, extrema-se a anticrese do penhor e da hipoteca, à guisa de exemplo, uma vez que se de um lado o credor pignoratício e o credor hipotecário têm o direito de promover a venda judicial do bem dado em garantia para satisfação da dívida, ao credor anticrético assiste apenas o referido direito de retê-lo, com vistas a extrair seus frutos e rendimentos para recuperar seu crédito; além disso, na hipoteca não se exige a entrega do imóvel ao credor hipotecário e, por esta razão, pontua Orlando Gomes que a desvantagem da anticrese reside precisamente no fato de que, em relação a esta, a entrega do bem (isto é, a transferência de sua posse) consiste em condição essencial (p. 376-377).

ocorre em sua atual disciplina, funcionava antigamente não como figura autônoma, mas como pacto adjeto ao contrato pignoratício ou hipotecário.[337]

Denuncia-se em doutrina o seu desuso, a rara aplicação prática e a tendência dos ordenamentos jurídicos estrangeiros a suprimi-la, fundamentando-se seu desprestígio na ideia de que ela cria entraves à circulação dos bens,[338] já que a posse sobre o imóvel dado em garantia é transferida ao credor anticrético para que este perceba e retenha os seus frutos e rendimentos, imputando-os no pagamento da dívida, juros e capital.[339] Além disso, denuncia-se que ela consiste em modalidade de garantia onerosa tanto para o credor quanto para o devedor, eis que enquanto o primeiro se vê obrigado a administrar e conservar o bem imóvel, o segundo fica privado de sua posse.[340] Não obstante, como se verá, é possível extrair da Lei n.º 13.777/18 louvável esforço legislativo pela recuperação da potencialidade funcional da anticrese, merecendo aplausos a revisitação desse instituto sob renovados contornos no regime jurídico da multipropriedade, como expressão de sólido mecanismo de proteção do conjunto de titulares em face da inadimplência.

Disciplinada através de disposições gerais nos artigos 1.419 a 1.430 do Código Civil, e de forma específica nos artigos 1.506 a 1.510 do mesmo diploma, à semelhança de outros direitos reais de garantia como o penhor e a hipoteca,[341] a anticrese é acessória em relação ao direito de crédito que visa a assegurar.[342]

---

[337] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 369-370; No mesmo sentido: GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 375. A evolução histórica da anticrese também pode ser conferida, de maneira bastante didática, em TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 518.

[338] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 370.

[339] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 370; e, na mesma direção, GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 376.

[340] TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 518. Os autores apontam outros inconvenientes da anticrese tradicional, como a ausência de preferência do credor anticrético sobre o produto da alienação do bem, na hipótese de se formar concurso singular ou universal de credores, como regra geral.

[341] Ratificando a semelhança apontada, dispõe o artigo 1.419, CC: "Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação". Acerca destes institutos, cf. doutrina clássica indicada nas notas *retro*.

[342] TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 517. Com base em seus contornos jurídicos, os autores afirmam que é possível caracterizar a anticrese, em apertada síntese, como um direito real de gozo com escopo de garantia.

Além disso, seu objeto abrange exclusivamente os imóveis (excluídos, portanto, os móveis), exigindo-se que o bem seja frutífero, já que de outro modo não serviria ao fim da garantia em tela.[343] Em relação ao seu modo de constituição, pontua-se em doutrina que a anticrese tem como fonte única o contrato, consistindo este no *titulus adquirendi* desse direito real.[344] Nada obstante, considerando-se que os direitos reais somente se constituem pela transcrição no registro de imóveis,[345] tem-se que a mesma regra se aplica à anticrese, sendo que paralelamente a esse registro, a imissão do credor na posse do bem imóvel dado em garantia consubstancia-se também por elemento essencial à constituição desse direito.[346]

No que diz respeito à sua validade, o negócio constitutivo da anticrese está sujeito a certos requisitos genéricos e específicos de natureza subjetiva, objetiva e formal, tais como a capacidade das partes para celebração do negócio jurídico, em especial do devedor para alienar o bem dado em garantia (art. 1.420, CC), e desta decorre como corolário a necessária disponibilidade do objeto. Além disso, por força da repercussão social que a anticrese gera em relação aos demais credores do devedor, convém destacar a obrigatoriedade de previsão de certas informações essenciais ao negócio no instrumento contratual levado a registro, tais como o valor total da dívida garantida, o prazo para pagamento, as especificações do bem dado em garantia e a taxa de juros, se houver.[347]

---

343 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 518. A propósito, pontuam os autores, com base nas lições de Erbert Chamoun (*Direito civil*: aulas do 4.º ano proferidas na Faculdade de Direito da Universidade do Distrito Federal. Rio de Janeiro: Aurora, 1955. p. 219), que na eventualidade do bem imóvel dado em garantia se tornar estéril, a anticrese se extingue, autorizando o credor a intimar o devedor para que substitua por outra garantia idônea, sob pena de declarar o vencimento antecipado do débito.

344 GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 379-380. Desse fato decorre, segundo o autor, que não existe anticrese legal – contudo, a nova Lei n.º 13.777/2018 trouxe verdadeira inovação nesse sentido, como se analisa.

345 GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 379-380. No mesmo sentido, cf. a redação do art. 1.227, CC: "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". Cumpre notar ainda que seu instrumento deve observar a forma pública quando o valor do imóvel dado em garantia superar a importância de trinta vezes o salário mínimo vigente no país, nos termos do artigo 108 do Código Civil. (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 519).

346 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 371.

347 Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 290-293. No mesmo sentido, explorando os requisitos genéricos e específicos da anticrese, cf. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 520-521.

Outrossim, em relação aos direitos e deveres das partes, consistem em direitos do credor anticrético, em primeiro lugar, a posse direta dele sobre o bem imóvel, a fim de que se torne mais fácil e segura a apropriação de seus frutos,[348] e este inclusive se consubstancia por elemento essencial do tipo legal. Essa posse terá natureza *ad interdicta* e não *ad usucapionem*, convém esclarecer, uma vez que não autoriza a aquisição do domínio da coisa por usucapião.[349]

Em segundo lugar, na qualidade de possuidor direto, o credor terá o direito de reter o bem até a quitação da dívida, ou pelo prazo máximo de quinze anos, limite legal estabelecido no artigo 1.423, CC, voltado a conter o entrave à circulação de bens tradicionalmente denunciado que a anticrese representa. Mencionem-se ainda como direitos do credor anticrético a possibilidade de manejo de interditos possessórios para defesa de sua posse em face de injusta agressão de terceiros e do próprio titular, se necessário, antes da satisfação integral dos débitos; a administração do bem, apropriando-se dos frutos pelo mesmo gerados; e a fruição pessoal do imóvel ou seu arrendamento a terceiros, hipótese em que será convencionado um valor de aluguel como contrapartida[350] e que mais se aproxima da multipropriedade imobiliária, nos termos da lei.

Em contrapartida, os direitos do credor encontrarão limites no fato de que ele não tem prioridade no recebimento de pagamento, em caso de excussão do bem – diferentemente do que ocorre no penhor e na hipoteca[351] – cumprindo registrar, todavia, que disso não decorre que ele

---

348 DANTAS, San Tiago. *Programa de direito civil*. Rio de Janeiro: Rio, 1984. v. 3. p. 417.

349 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 521.

350 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 522. Os autores sublinham que "em virtude de sua natureza real, a anticrese adere à coisa e persegue-a onde quer que esteja. A sequela, típica dos direitos reais, autoriza o credor anticrético a vindicar seus direitos frente ao adquirente do bem, ao credor quirografário e ao hipotecário cujo direito seja posterior ao registro da anticrese (CC, art. 1.509)."

351 Em relação à possibilidade de penhora do imóvel dado em anticrese por eventual credor quirografário ou por credor hipotecário com registro posterior à anticrese, a doutrina diverge. De um lado, argumenta-se que o credor anticrético, notificado da execução por terceiro, poderia se opor por meio de embargos de terceiro para livrar o bem da constrição judicial (nesse sentido: BEVILAQUA, Clovis. *Código dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 11. ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1958. v. 3. p. 305; MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3. p. 401; e FRAGA, Affonso. *Direitos reaes de garantia*: penhor, antichrese e hypoteca. São Paulo: Saraiva & Comp. Editores, 1933. p. 346-348). Em sentido contrário, posiciona-se Carvalho Santos no sentido de que a anticrese não tem por efeito tornar a coisa inalienável e, por essa razão, nada obstaria a penhora e alienação do imóvel por terceiro credor, contudo tais medidas não prejudicariam o credor anticrético, eis que, por força do já referido atributo de sequela, e também pela prioridade temporal de que gozaria seu direito real, a propriedade se transferiria ao arrematante no estado em que se encontra, isto é, gravada de anticrese, de modo a subsistir íntegro o direito do titular da anticrese de conservar o imóvel em seu poder até a quitação integral do crédito. (SANTOS, J. M. Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos. v. X. p. 256-

não possa eventualmente promover a penhora desse mesmo bem em sede de execução judicial, por ele próprio manejada.[352]

Dentre os deveres do credor anticrético, por sua vez, é possível citar a obrigação de guarda e conservação do bem imóvel dado em garantia, uma vez que este bem deverá ser restituído ao proprietário no mesmo estado em que foi recebido após quitado o débito, ou se expirado antes disso o prazo legal; como corolário desse dever, ao *accipiens* incumbirá também a realização das benfeitorias necessárias que a coisa exigir (a exemplo do pagamento de tributos, obras reparatórias, etc.) e o correspectivo direito de ser ressarcido pelas despesas com estas realizadas, permanecendo o devedor pessoalmente obrigado se os frutos e rendimentos do bem não forem suficientes para pagamento destas, após a satisfação da dívida e de seus consectários.[353] Sob essa ótica, cumpre mencionar o dever do credor de responder pelas deteriorações que o imóvel vier a sofrer por culpa sua – ou de terceiro a quem o imóvel tenha sido arrendado por seu intermédio –, inclusive quando ele se omitir quanto à realização dos reparos imprescindíveis, respondendo também quando não zelar pelo adequado aproveitamento econômico do bem.[354]

Paralelamente a esses deveres, competirá ao credor ainda, na qualidade de administrador de coisa alheia, a obrigação de prestar contas de sua gestão ao proprietário devedor, apresentando os extratos e balanços necessários, ao que se associa, como contrapartida, o direito deste de fiscalizar a produtividade do imóvel.[355]

A propósito dos direitos do titular do bem dado em garantia, cumpre notar que estes serão sobremaneira limitados, já que o primeiro fica despojado da posse direta e do uso e gozo da coisa. Assim, ao lado da mencionada fiscalização, verifica-se basicamente a faculdade de disposição

---

259; e LOUREIRO, Francisco Eduardo. Coisas. In: PELUZO, Cezar (Coord.). *Código Civil comentado*. 13. ed. Barueri: Manole, 2019. p. 1568 – ambos também citados por TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 523).

352 Contudo, ao fazê-lo, tal medida importará renúncia à anticrese e ele assumirá a qualidade de credor quirografário, visto não ter privilégio sobre o produto da alienação judicial, como referido, e consoante dispõe o art. 1.509, §1.º, CC. Na mesma direção, cf. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 523.

353 BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 11. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1958. v. 3. p. 304. O autor destaca que o credor poderá se exonerar das obrigações mencionadas, as quais se originam de sua posse, caso restitua o imóvel ao devedor.

354 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 524-525. Os autores esclarecem, a propósito, que o credor não responderá pelas deteriorações decorrentes do uso normal da coisa e por aquelas que se produzirem sem culpa sua, as quais correrão por conta do proprietário (*res perit domino*).

355 V. art. 1.507, CC.

do imóvel, o qual poderá ser alienado ou gravado de ônus reais compatíveis com a anticrese, desde que preservados os direitos do credor em ambas essas hipóteses.[356]

Por fim – contudo sem pretensão de esgotamento do tema nestas breves notas, destacando-se tão somente as noções básicas fundamentais –, em relação aos modos de extinção da anticrese, alude-se em doutrina que estes podem ser agrupados em três categorias: eventos relacionados à dívida garantida, à coisa gravada e ao direito real de garantia.[357] Assim, no primeiro grupo é possível citar o pagamento integral do débito através dos frutos da coisa auferidos pelo credor, bem como eventual dação em pagamento, remissão da dívida, entre outros fatores que extinguem a obrigação principal, os quais provocam, por consequência, também a extinção da anticrese como garantia real, em razão de seu vínculo de acessoriedade.

No segundo grupo, relativamente aos eventos que atingem a coisa gravada, incluem-se o fato dela se tornar estéril, isto é, incapaz de produzir frutos, ou ser desapropriada – casos em que, muito embora a garantia se extinga, subsiste o direito de crédito, permanecendo o devedor obrigado.[358]

Já no terceiro grupo, relacionado a eventos concernentes ao direito real, isto é, quando a garantia deixa de existir (não obstante sobreviva o crédito quirografário), estão: o decurso do prazo legal de 15 (quinze) anos; eventual consolidação do domínio pelo credor, em razão da confusão desta qualidade com a de titular da coisa na mesma pessoa; e eventual renúncia à anticrese,[359] como principais exemplos.

---

356 A preservação dos direitos do credor se justifica em virtude da sequela, como atributo do direito real em tela. Na mesma direção: TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 525-526.

357 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 526.

358 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 526. Os autores ensinam que, diferentemente do que ocorre na hipoteca e no penhor, "a anticrese não se sub-roga na indenização em que se converte a coisa perdida", de modo que não assistirá ao credor nenhum direito sobre o valor devido em caso de desapropriação ou de sinistro de seguro – ele não terá direito de preferência, como visto, devendo intimar o devedor para que proceda à substituição da garantia, sob pena de vencimento antecipado do débito.

359 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 527. Sublinham esses autores, em conclusão, que a despeito da ausência de regra expressa no diploma civil, a extinção da anticrese somente produzirá efeitos perante terceiros após o cancelamento do registro no competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.3.2 Anticrese legal na multipropriedade

Como referido, merece aplausos o esforço legislativo pela recuperação da potencialidade funcional da anticrese, através de sua instituição no regime jurídico da multipropriedade sob renovados contornos, e como sólido mecanismo de proteção do conjunto de multiproprietários em face da inadimplência.[360] Por esta razão, compete à doutrina e aos operadores do direito conferir subsídios à sua aplicação legítima à luz de todo o ordenamento,[361] missão para a qual se propõe inicialmente a leitura *ipsi literis* do dispositivo legal que alberga o direito em tela:

> "Art. 1.358-S. [...]
> Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regrar que em caso de inadimplência:
>
> I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;
>
> II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora;
>
> III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário."

Inicialmente, registre-se que embora a doutrina clássica pontue que a anticrese teria como fonte única o contrato levado a registro,[362] o que em tese excluiria sua constituição por fonte legislativa, ecoa entre doutrinadores contemporâneos o entendimento de que o mecanismo

---

360 Em relação às cotas de rateio de despesas as quais o mecanismo em exame visa a garantir, sublinhe-se que elas englobam todas os custos ordinários relativos à unidade multiproprietária, incluindo despesas de "reposição dos pertences, mobiliário e enxoval que guarnecem as unidades e demais serviços que são específicos da multipropriedade, tais como a realização de *check-in* e *check-out*; governança e higienização interna; TV a cabo, internet, (...) e demais serviços que sejam de benefício interno das unidades." (ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 623).

361 Nesse sentido, como aludido pelo professor Gustavo Tepedino no prefácio à obra de Pablo Rentería (*Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016), cujos comentários são de todo aplicáveis ao item sob estudo, impõe-se a superação da percepção corrente e equivocada segundo a qual os princípios da taxatividade e da tipicidade engessariam os institutos e serviriam de barreira intransponível para a autonomia privada no domínio dos direitos reais – do que é exemplo o direito real de garantia que ora se analisa.

362 V. item *supra*.

previsto pelo parágrafo único do artigo 1.358-S se consubstanciaria efetivamente numa espécie de anticrese legal,[363] consequentemente atraindo as normas aplicáveis ao vetusto instituto, no que couber. Nesse sentido, propõe-se a partir do presente item a análise de algumas adaptações necessárias à sua aplicação legítima e merecedora de tutela.

A título ilustrativo, o eterno professor Caio Mário da Silva Pereira leciona, em relação ao referido direito real de garantia, que a posse do imóvel e a percepção dos frutos cabem ao credor, contudo estas podem ser confiadas a terceiro quando o título não estabelecer que se façam pessoalmente por ele,[364] bem como que uma vez vinculada a renda imobiliária ao pagamento da dívida, caberá ao credor o direito de retenção da coisa até a quitação integral, ou até o decurso do prazo estipulado,[365] o que se operar primeiro.

Tais assertivas acerca do regime jurídico da anticrese tradicional parecem se aplicar inteiramente à multipropriedade imobiliária, afinal, o administrador profissional procederá à inclusão da unidade no *pool* e ficará automaticamente munido de poderes para utilizar a integralidade dos valores líquidos aos quais o inadimplente teria direito para amortizar suas dívidas, seja perante o condomínio edilício onde inserida a multipropriedade, seja em relação a esta, até sua integral quitação, nos termos da lei.

Ocorre que, para tanto, impõe-se perquirir, a partir da redação do dispositivo e com base nas considerações doutrinárias acerca da anticrese, requisitos de observância obrigatória para efeito de validade e aplicação legítima desse mecanismo – o qual parece atender simultaneamente às funções de garantia e de sanção, já que priva temporariamente o titular do uso e gozo do imóvel.

---

363 Nesse sentido: TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 281; OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 17 set. 2023; TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 654; e registrando se tratar de uma figura semelhante à anticrese, cf. ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 624; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 637.

364 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 371.

365 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 371.

Nessa toada, considerando-se que o Superior Tribunal de Justiça já se posicionou pela impossibilidade de sancionar o condômino inadimplente por meio da privação da utilização de serviços essenciais ao condomínio edilício, como o uso de elevadores para acesso ao apartamento titularizado,[366] seria possível afirmar que a restrição ao uso e gozo da unidade autônoma – medida muito mais grave e restritiva – pelo multiproprietário inadimplente, iria de encontro à orientação da Corte Cidadã?

Para empreender essa análise, importa reconhecer como premissa que, consoante referido alhures, a operação econômica que se materializa através da multipropriedade imobiliária é distinta daquela relativa ao condomínio edilício. Com efeito, ela adquire contornos próprios e depende de um feixe obrigacional ainda mais rígido para sua viabilidade e funcionamento, de modo que, ainda que seja comprometido o direito de propriedade em larga medida em certas hipóteses, nem por isso a medida restritiva será de pronto ilegítima, cumprindo perquirir critérios para a aplicação válida das disposições instituídas pelo legislador.[367]

Assim, como um primeiro requisito obrigatório para a validade da instituição da referida anticrese legal na multipropriedade – repita-se, como mecanismo de garantia e ao mesmo tempo de sanção, já que restringe temporariamente o uso da unidade autônoma pelo devedor – seria possível elencar a sua obrigatória previsão na convenção condominial levada a registro,[368]

---

366 STJ. 3.ª T. REsp 1.401.815. Rel. Min. Nancy Andrighi. J. 03.12.2013. DJe 13.12.2013. Nesse julgado, o Superior Tribunal de Justiça enalteceu o direito fundamental à moradia, o direito de propriedade e sua função social, "todos enfeixados no princípio-mor da dignidade da pessoa humana", como fundamentos à inadmissibilidade da restrição, e ainda reconheceu o direito à indenização por dano moral na hipótese em que assembleia geral de condomínio determine esse tipo de restrição ao condômino inadimplente. No mesmo sentido, pela inadmissibilidade da proibição a que o inadimplente utilize as áreas comuns do edifício, cf.: STJ. 3.ª T. REsp 1.564.030. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze. J. 09.08.2016. DJe 19.08.2016; bem como o mais recente acórdão cuja ementa se transcreve: DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL." (STJ. 4.ª T. REsp 1.699.022. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. J. 28.05.2019. DJe 01.07.2019).

367 Nesse sentido: "Tais cláusulas, instituídas na convenção de condomínio e no regimento interno, embora possam parecer hostis ao direito de propriedade, mostram-se merecedoras de tutela quando indispensáveis ao interesse coletivo, justificando-se como restrições que promovem a função social da propriedade, em favor da otimização do aproveitamento do imóvel em empreendimentos do gênero." (TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 518-519).

368 Na mesma direção: "tal medida temporária, que caracteriza espécie de anticrese legal, perdurará 'até a quitação integral da dívida', proibindo-se ao multiproprietário a utilização do imóvel enquanto persistir a inadimplência. A providência, que privilegia a autonomia privada, de forma bastante drástica, terá que ser regulada na convenção, assegurando-se o amplo direito de defesa de cada titular [...]." (TEPEDINO, Gustavo.

recomendando-se a reprodução dos termos do parágrafo único do artigo 1.358-S, a fim de que seja dotada de publicidade e oponível *erga omnes*, sobretudo em face de futuros adquirentes.[369] Nesse sentido, é aconselhável também que a medida conste no instrumento de compra e venda do imóvel de forma clara, precisa e destacada, em atendimento aos deveres de informação e transparência por parte do fornecedor, quando essa operação for celebrada diretamente com a incorporadora ou comercializadora do empreendimento.[370]

Além disso, deve constar também na convenção condominial, pelas mesmas razões, a possibilidade de instituição do *pool* hoteleiro (ou central de locações)[371] e seu modo de

---

A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 654).

369 No julgamento do mencionado REsp 1.699.022, o STJ ratificou seu entendimento no sentido de que "O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes [...]". (STJ. 4.ª T. REsp 1.699.022. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. J. 28.05.2019. DJe 01.07.2019).

370 Gustavo Tepedino pontua, a propósito, que "na hipótese em que o condômino introduz a disposição em seu próprio título aquisitivo e procede ao registro, tem-se verdadeira e própria constituição do direito real de anticrese, com todos os efeitos dele decorrentes. Trata-se de arranjo negocial de garantia que, em vez de privar definitivamente o multiproprietário da sua fração, retira-lhe temporariamente o gozo, que se transfere ao administrador do sistema de locação até plena quitação da dívida." (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 654).

371 A rigor, o inciso II do parágrafo único do art. 1.358-S menciona exclusivamente o sistema de *pool*, contudo revela-se pertinente a crítica de André Abelha e Maya Garcia Câmera acerca do tema, no sentido de que a *ratio* da previsão normativa abrange não apenas este, como também a Central de Locações. Inclusive, segundo os autores, esta seria bem mais recomendável para as hipóteses de inadimplência do que o próprio *pool*, uma vez que, como referido em item *supra*, neste sistema as unidades são ofertadas à locação conjuntamente pelos proprietários, repartindo-se as receitas e despesas, independentemente da efetiva ocupação da unidade. Já na Central de Locações, por outro lado, cada fração tem sua própria conta de receitas e despesas, de modo que se ela for ocupada, o multiproprietário recebe as receitas, caso contrário, não recebe nada. Nesse sentido, em se tratando de *pool*, a inserção da unidade inadimplente, segundo os autores, poderia incentivar o comportamento parasitário por parte de alguns multiproprietários, considerando-se a hipótese de que o condômino não se esforce para resolver o déficit financeiro, na expectativa de que as receitas de aluguel via *pool* sejam suficientes para abater suas dívidas e ainda lhes garantir um fluxo razoável de recebimentos – o que acaba ocorrendo em prejuízo dos *poolistas* adimplentes, sobretudo nos períodos de baixa temporada, porquanto eles deverão ratear as receitas também com aquele que não paga em dia suas obrigações – sendo que dessas receitas serão abatidos ainda os débitos do inadimplente – independentemente do fato de sua unidade ter sido alugada ou não. Em contrapartida, como elucidam os autores, nas Centrais de Locação, além de cada imóvel ter sua própria conta de receitas e despesas – o que se coadunaria inclusive com o fato de certas semanas no ano, como carnaval e réveillon, são muito mais valorizadas do que outras –, estas costumam alugar os imóveis retendo taxa de intermediação em torno de 20%, utilizando o valor restante para quitação ou abatimento das dívidas condominiais do condômino devedor, pelo que se revelaria esse sistema bem mais compatível com a multipropriedade, na hipótese em tela, do que o *pool*. (ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 624-625).

funcionamento,[372] uma vez que essas estruturas são essenciais à aplicação do mecanismo previsto no parágrafo único do art. 1.358-S, conforme se aduz de seus próprios termos.[373] E por se tratar de instrumento com função de garantia e ao mesmo tempo sancionatória, é possível mencionar ainda como requisito mandatório para seu merecimento de tutela a observância dos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, insculpidos como garantias constitucionais nos incisos LIV e LV do art. 5.º da Carta Magna de 1988 e, portanto, indubitavelmente aplicáveis em favor do multiproprietário inadimplente.

Nessa toada, para que a unidade seja submetida ao regime de locação gerido pelo administrador profissional do condomínio com vistas à utilização dos frutos para amortização do débito até sua integral quitação, impõe-se a observância desses direitos fundamentais,[374] citando-se como exemplo de sua aplicação prática a expedição de notificação prévia ao devedor, na qual seja assinalado o prazo para que ele purgue a mora, sob pena de ser privado do direito de uso e gozo de sua unidade.

Forçoso reconhecer ainda que a para a validade da restrição, revela-se imprescindível que seja instituída na Convenção uma limitação temporal, isto é, um prazo máximo para a privação dos direitos do multiproprietário inadimplente, o que se justifica por dois fundamentos essenciais: em primeiro lugar, porque a própria anticrese encontra limitação legal pautada em 15 (quinze) anos – intervalo este que, no entanto, que se revela incompatível com a dinâmica da multipropriedade imobiliária, eis que demasiadamente extenso –; em segundo lugar, uma vez

---

372 No mesmo sentido: MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 636; e TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 654.

373 A propósito: "Todos os valores recebidos pelo administrador, em virtude da locação da fração de tempo, devem necessariamente ser imputados no pagamento do débito, cabendo-lhe, ainda, entregar eventual saldo excedente ao multiproprietário." (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 654).

374 Na mesma direção: OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 01 out. 2023; e PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021. p. 57; e ainda TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 654, enfatizando o autor a necessária observância do direito de defesa do titular.

que o ordenamento brasileiro veda a instituição de penas perpétuas (art. 5.º, XLVII, CF) – e, como referido, a anticrese na multipropriedade possui natureza sancionatória em certa medida.

Nesse diapasão, parece razoável que o limite máximo para privação de uso e gozo da unidade titularizada pelo condômino inadimplente seja de 1 (um) ano, isto é, que lhe seja vedado utilizar o imóvel somente até o final da fração temporal titularizada no ano seguinte. À guisa de exemplo, se o sujeito é titular da primeira semana de janeiro e ficou inadimplente em 2023, poderia ser privado de usar o imóvel durante o mesmo período em 2024, mas não já em 2025, caso persista a inadimplência, visto que competirá ao Condomínio adotar medidas mais céleres e eficazes para recuperação de seu crédito, como o aforamento de ação de execução em esfera judicial, com respaldo no artigo 784, inciso X do Código de Processo Civil, levando a unidade autônoma devedora a leilão judicial se necessário, com vistas à satisfação do crédito perquirido.

Sem embargo dos requisitos propostos até o momento, Carlos Eduardo Elias de Oliveira aponta ainda, para fins de validade da aplicação da medida prevista pelo parágrafo único do art. 1.358-S, a necessária interpretação e aplicação de seus três incisos de forma cumulativa, ou seja, concomitante, sob pena de inconstitucionalidade.[375] Desse modo, em caso de inadimplemento das cotas condominiais, não seria possível apenas proibir o multiproprietário de usar a unidade periódica (inciso I), pois simultaneamente a essa medida, o imóvel deve passar a integrar o *pool* da administradora (inciso II) e a integralidade dos valores líquidos obtidos a partir da fruição devem ser empregados para amortizar o débito condominial, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, ou de ambos, até sua integral quitação (inciso III) – impondo-se a devolução da unidade ao seu titular imediatamente após a satisfação do crédito perquirido.[376]

Portanto, é possível citar como requisitos cumulativos para aplicação legítima da medida prevista pelo parágrafo único do art. 1.358-S – compreendida seja como uma espécie

---

375 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 17 set. 2023. O autor destaca que "A mera proibição [de utilização da unidade], por si só, nos parece inconstitucional por ser uma medida pura de coerção indireta sem intervenção jurisdicional e por violar o direito de propriedade."

376 Tal entendimento parece bastante razoável e merece prevalecer, especialmente à luz da já mencionada orientação do Superior Tribunal de Justiça pela inadmissibilidade da privação de utilização de serviços essenciais e das áreas comuns do condomínio edilício pelo condômino inadimplente, como forma de sanção.

de anticrese sob novos contornos, cuja fonte é a própria lei, seja como uma modalidade de garantia e sanção, já que atende a ambas as funções simultaneamente na hipótese – os seguintes:

(i) que o condômino esteja inadimplente com as cotas de rateio de despesas condominiais, sejam elas ordinárias ou extraordinárias;

(ii) que o imóvel integre empreendimento onde haja sistema de locação de frações de tempo através de *pool* hoteleiro ou central de locações, em qualquer dos casos, gerido por administração única e centralizada;

(iii) que os rendimentos líquidos auferidos por meio da locação da unidade titularizada pelo inadimplente através desse sistema sejam utilizados, em sua integralidade, para amortizar as dívidas condominiais;

(iv) a obrigatória previsão desse mecanismo instituído pelo parágrafo único do artigo 1.358-S na convenção condominial levada a registro, a fim de que seja dotado de publicidade e oponível *erga omnes*, já que atende, ao mesmo tempo, as funções de garantia e de sanção, frise-se;

(v) a previsão, também na convenção de condomínio registrada, da instituição do *pool* hoteleiro ou central de locações;[377]

(vi) a obrigatória observância do devido processo legal e do contraditório, de modo que o inadimplente seja regularmente notificado em caráter prévio para purgar a mora, dentro de um prazo específico prefixado, sob pena de lhe ser imputada a referida sanção;

(vii) a previsão de um interregno temporal máximo para duração da sanção em comento, a ser também estipulado na convenção condominial registrada.

Os três primeiros requisitos, consoante se depreende da redação do parágrafo único do art. 1.358-S, são extraídos da literalidade da norma, ao passo em que os demais foram sistematizados com base em considerações doutrinárias, no regime jurídico da multipropriedade e

---

[377] A propósito, destaque-se a divergência doutrinária existente acerca desse requisito: enquanto, de um lado, Carlos Eduardo Elias de Oliveira defende que a instituição do regime de *pool* ou central de locação no condomínio deveria ser prevista na convenção de condomínio e averbada em todas as matrículas das unidades periódicas, com base no art. 246 da Lei n.º 6.015/73 (cf. OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 01 out. 2023), André Abelha e Maya Garcia Câmera entendem por despicienda essa averbação, sendo suficiente a previsão na convenção condominial, nos termos do próprio artigo analisado, a qual consiste em documento vinculante para todos os multiproprietários e futuros adquirentes. Além disso, defendem estes autores que nada impede a aprovação desses sistemas de locação *a posteriori* pela comunidade condominial, através de deliberação assemblear, já que a medida em muito os beneficia. (ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 626).

com vistas ao atendimento dos princípios e valores insculpidos em nosso ordenamento. Não obstante, nada impede que sejam instituídos outros requisitos no caso concreto, com base na autonomia privada e na tipicidade aberta que orienta os Direitos reais, e que eles sejam aplicados conforme as necessidades particulares e concretas do condomínio que os institui.

Outrossim, cumpre analisar igualmente alguns dos principais direitos e deveres a que estarão sujeitas as partes envolvidas nessa operação, em particular o administrador profissional, como representante legal do condomínio credor, e o multiproprietário inadimplente, o qual ficará proibido de utilizar sua unidade autônoma nos termos da lei e da convenção.

Nesse sentido, como explica Orlando Gomes, eminente doutrinador cujos ensinamentos se mostram atuais e aplicáveis à multipropriedade, considerando-se que são direitos do credor anticrético possuir o bem dado em garantia; perceber-lhe os frutos e rendimentos; retê-lo em seu poder até que a dívida seja saldada; e reivindicar seus direitos contra o terceiro que adquira o imóvel,[378] competirão ao condomínio – representado pelo administrador profissional, na hipótese – as mesmas faculdades. Pode-se dizer, em suma, que os poderes do credor resumem-se aos direitos de retenção, fruição e sequela.[379]

Já em relação às suas obrigações, tal e qual responde o credor pelos frutos que por negligência deixar de colher quando instituída a tradicional anticrese,[380] no caso em tela, a administradora da central de locação ou do *pool* terá a mesma incumbência. Com efeito, o gestor do condomínio tem o dever de zelar de forma diligente pela adequada frutificação do bem imóvel, a fim de que não haja desperdícios em seu aproveitamento econômico, buscando ainda obter o maior rendimento possível, com vistas a extinguir mais rapidamente o ônus sobre o imóvel titularizado pelo multiproprietário.[381]

Além disso, ele estará sujeito aos demais deveres essenciais *suso* referidos, tais como conservar a coisa, responder pelas deteriorações que o imóvel sofrer por culpa sua, administrá-la segundo sua finalidade, prestar contas de sua gestão ao proprietário, demonstrando a adequada

---

[378] GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 378-379. O autor cita ainda como direitos do credor "reivindicá-los contra os credores quirografários, e os hipotecários posteriores à transcrição da anticrese; *f)* haver do produto da venda do bem anticrético, no caso de falência do devedor, o valor atual dos rendimentos que pudesse obter em compensação da dívida, à taxa de 6 % ao ano."

[379] TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 523.

[380] GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 379.

[381] Nessa direção, em comentários acerca dos deveres do credor anticrético, cf. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 525.

aplicação dos rendimentos auferidos[382] – os quais não podem ser aplicados para finalidade diversa senão a liquidação da obrigação, frise-se – sem prejuízo de outros convencionalmente instituídos e ligados à posse do bem (*obligationes propter rem*).[383]

Esses deveres relacionam-se diretamente aos direitos do devedor anticrético aludidos em doutrina – os quais se aplicarão também ao multiproprietário inadimplente que for privado dos direitos de uso e gozo do imóvel através do mecanismo sob estudo – tais como fiscalizar a produtividade do imóvel e exigir a prestação de contas por parte do administrador; reaver o imóvel uma vez quitada a dívida; ser indenizado do dano oriundo de deterioração do imóvel por culpa do credor (ou do administrador no caso, quando a unidade tenha sido locada por intermédio deste, ou de outro forncedor); ressarcir-se do valor dos frutos que o credor tenha negligentemente deixado de perceber.[384]

Cumpre sublinhar que ao inadimplente assistem ainda os direitos de quitar a dívida a qualquer tempo, não ficando adstrito a aguardar até que os frutos do imóvel sejam suficientes para tanto; e de dispor do bem, tal e qual ocorre com o devedor anticrético tradicional, como referido alhures, podendo inclusive constituir sobre a coisa outros direitos reais de garantia (à guisa de exemplo, nada impede que um imóvel gravado de anticrese seja dado em hipoteca, sendo resguardados os direitos do credor anticrético, nesse caso, do mesmo modo como um imóvel hipotecado pode ser dado como garantia anticrética ao mesmo credor ou a terceiro).[385]

No tocante aos deveres dos condôminos, aplica-se a mesma lógica que incide sobre a anticrese tradicional, no sentido de que o devedor continua pessoalmente obrigado pela satisfação do crédito eventualmente remanescente perante o credor, quando os frutos do bem dado em garantia não tenham sido suficientes à quitação do débito.[386] Portanto, na multipropriedade, se o imóvel submetido ao regime de locação nos termos do parágrafo único do art. 1.358-S não gerar rendimentos suficientes à quitação total da dívida condominial, o

---

382 GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 378.

383 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 372. No mesmo sentido, GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 379-380.

384 GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 379.

385 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 521. Sublinham os autores que não obstante a plena admissão do duplo gravame em favor de credores distintos, em caso de conflito entre duas garantias reais, prevalece, sempre, a precedente.

386 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 519.

multiproprietário continuará pessoalmente obrigado por eventual saldo, inclusive multa e juros moratórios (aplicando-se por analogia o art. 1.336, §1.º, CC),[387] incumbindo-lhe solvê-los sob pena de se tornar réu em ação judicial de cobrança ou de execução, a ser aforada pelo condomínio credor, como já referido.

Por fim, em relação às modalidades de extinção do mecanismo em tela, aplicam-se ao condomínio em multipropriedade aquelas já aludidas no item *retro*, relacionadas a eventos que digam respeito à dívida garantida, à coisa gravada ou ao direito real de garantia, tais como: na primeira categoria, o pagamento integral da dívida através dos frutos da coisa auferidos pelo credor, ou por eventual dação em pagamento, por remissão da dívida, ou outros fatores que extinguem a obrigação principal e, por via de consequência, também a anticrese como garantia real, em razão de seu vínculo de acessoriedade;[388] já na segunda, estão o fato de a coisa se tornar estéril, isto é, incapaz de produzir frutos,[389] ou ser desapropriada – casos em que subsiste o direito de crédito, permanecendo o devedor obrigado pessoalmente –; finalmente, na terceira categoria, relativa a eventos concernentes ao direito real, tem-se as hipóteses em que a garantia deixa de existir (não obstante sobreviva o crédito quirografário), as quais abrangem o decurso do prazo previsto na convenção condominial, além de eventual consolidação do domínio pelo credor.

À luz de todo o exposto, é possível concluir que uma vez observados os parâmetros propostos, será possível a aplicação legítima e merecedora de tutela do mecanismo em tela, consubstanciando-se a anticrese legal como louvável solução legislativa para lidar de forma célere e eficiente com o inadimplemento das cotas de rateio de despesas condominiais na multipropriedade imobiliária, bem como no condomínio edilício onde porventura ela esteja inerida.

---

387 A propósito, registre-se que é permitido às partes estipular que os frutos e rendimentos do imóvel sejam percebidos pelo credor à conta de juros, nos termos do art. 1.506, CC, mas se o seu valor ultrapassar a taxa máxima permitida em lei para as operações financeiras (v. arts. 591 e 406, CC), o remanescente será imputado ao capital. Sublinhe-se, a propósito, que como referido a anticrese pode ser utilizada para pagamento de outras verbas além do capital e juros, a exemplo da multa, bem como para reembolso de despesas administrativas e benfeitorias realizadas na coisa pelo credor, afinal, todas estas se compreendem no conceito de dívida a que alude o referido artigo do Código Civil. Nesse sentido: TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 520 – aplicando-se a mesma sistemática à multipropriedade.

388 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4. p. 372.

389 Alude-se em doutrina a outros modos de extinção da anticrese, como o perecimento da coisa dada em garantia (se o prédio destruído estiver segurado, o direito do credor anticrético não se sub-roga na indenização) e a desapropriação do imóvel. (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 380).

CONCLUSÃO

Como se verificou no presente trabalho, a multipropriedade imobiliária revela uma titularidade que depende necessariamente de um feixe obrigacional rígido e robusto para sua existência e sucesso, para o atingimento de sua função e satisfação da autonomia privada dos multiproprietários. Consubstanciando-se no eixo central do presente estudo, a análise das severas restrições ao direito de propriedade nesse regime demanda o exame funcional que perpassa pela confirmação da incidência de uma pluralidade de fontes normativas – regimes condominiais, normas de vizinhança, bem como de proteção ao consumidor – além da sobreposição entre direitos reais e obrigacionais, cujo estudo como categorias tradicionalmente apartadas e estanques se revela insuficiente para compreensão das relações jurídicas que sedimentam a estrutura da multipropriedade.

No percurso teórico percorrido, verificou-se no primeiro capítulo que a multipropriedade não consiste propriamente em novidade, eis que explorada em cenário internacional sob diferentes modalidades já há cerca de seis décadas, contudo sua introdução no sistema jurídico brasileiro se deu em caráter recente, através da Lei n.º 13.777/18, vigente há pouco mais de quatro anos.

Merecedor de aplausos, esse diploma normativo não apenas introduziu a figura em nosso ordenamento, como instituiu seu regime jurídico através de alterações promovidas no Código Civil e na Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73). Contudo, a despeito de fomentar a exploração do instituto e pacificar uma série de controvérsias que sobre o mesmo pairavam, trazendo maior previsibilidade para empreendedores, adquirentes e investidores do setor imobiliário, a lei dispõe de algumas imprecisões técnicas e lacunas, especialmente em relação às limitações severas ao direito de propriedade dos multiproprietários. À guisa de exemplo destas, é possível mencionar certas restrições ao modo de utilização do bem, como a imposição de horários rígidos para entrada e saída da unidade, a impossibilidade de alteração de mobiliário e demais pertences que guarnecem o imóvel, inclusive para fins de adaptação a necessidades especiais, a perda temporária do direito de uso do bem quando do inadimplemento de cotas de rateio de despesas, dentre outras.

Esse cenário foi a força motriz do presente trabalho, voltado à busca de parâmetros para a interpretação sistemática e aplicação legítima de algumas restrições expressamente previstas, bem como de normas limitativas que possam vir a ser instituídas pela autonomia privada entre os multiproprietários, seja na convenção ou no regimento interno.

Traçados os contornos do novo regime jurídico, com considerações a respeito dos principais direitos e deveres dos multiproprietários, verificou-se, no tocante à sua qualificação, que a

multipropriedade se consubstancia em modalidade do direito real de propriedade apreendido sob nova roupagem, mais especificamente sob a forma de condomínio especial, conforme a lei, no qual os bens imóveis objeto de apropriação são fracionados no espaço e no tempo. Assim, caberá a cada um dos multiproprietários as faculdades de uso e gozo, a serem exercidas com exclusividade e de forma alternada, sobre a totalidade do imóvel.

Como visto, não se trata de propriedade temporária, que se extingue e se renova no tempo, mas sim de titularidade vocacionada à perpetuidade, cíclica, de exercício periódico. À guisa de exemplo, o titular da primeira semana do mês de janeiro sobre a casa de Búzios terá seu direito devidamente registrado perante o cartório do Registro de Imóveis, e na matrícula individualizada desse bem constará a descrição da delimitação espacial e temporal a que esse imóvel-base se sujeita. Traduzindo em termos práticos, haverá uma "matrícula-mãe" referente ao terreno onde se situa o imóvel, uma "matrícula-filha" relativa à unidade residencial, isto é, ao imóvel-base (a casa ou apartamento, por exemplo), e uma "matrícula-neta", correspondente ao objeto da multipropriedade, ou seja, à fração temporal na qual foi dividida aquele bem.

Além disso, não haverá responsabilidade solidária entre os multiproprietários em relação aos tributos ou às cotas de rateio de despesas condominiais – exatamente em virtude da autonomia de cada unidade periódica, à qual corresponderá uma matrícula independente perante o RGI – e tampouco direito de preferência dos demais titulares quando um deles desejar alienar sua propriedade exclusiva, como regra.

Adentrando na efetiva análise funcional das restrições, buscou-se demonstrar que a multipropriedade exaspera a aproximação entre os direitos reais e obrigacionais – tradicionalmente concebidos como categorias autônomas e apartadas dos direitos patrimoniais – uma vez que a satisfação da autonomia privada nesse regime depende efetivamente da existência de um feixe obrigacional intenso, o qual se revela por meio de limitações legais e convencionais rígidas à titularidade dos multiproprietários. Descortina-se, assim, uma tensão dialética entre a referida autonomia e o direito real *in concreto*, sobrelevando-se a importância da disciplina do exercício dos direitos reais e obrigacionais em perspectiva relacional, ou seja, levando-se em consideração os diversos centros de interesse presentes e eventualmente contrapostos no caso concreto.

Nesse diapasão, defendeu-se que as obrigações severamente restritivas que parecem eventualmente esmagar o direito de propriedade revelam-se essenciais para o atingimento da função desse direito real, evidenciando-se que nesse regime se superpõem direitos reais, direitos obrigacionais, direitos de vizinhança, e ainda normas consumeristas. Com efeito, a multipropriedade abrange uma miríade de centros de interesse eventualmente contrapostos no

âmbito do direito real de propriedade, e esse cenário confirma a referida sobreposição daquelas categorias de direitos patrimoniais no modelo brasileiro.

No tocante à incidência de normas consumeristas e ao papel do administrador da multipropriedade, examinados no segundo capítulo, buscou-se demonstrar a relevância da atuação deste personagem como grande maestro da orquestra em tela, demonstrando-se que seu caráter profissional será obrigatório sempre que ela estiver inserida em condomínio edilício, nos termos da lei. Sua atuação será determinante para o adequado funcionamento e para a conciliação de distintos centros de interesses contrapostos no caso concreto, e considerando-se que na quase totalidade dos casos ele assumirá a posição de fornecedor, impõe-se reconhecer que o exercício de suas atribuições não estará adstrito às normas do Código Civil, sujeitando-se também as normas de proteção e defesa do consumidor.

Sob essa ótica, verificou-se que a despeito dos inúmeros poderes inerentes ao direito de propriedade e seus atributos, o multiproprietário será caracterizado como consumidor hipossuficiente sempre que identificada sua vulnerabilidade à luz da concreta relação jurídica, já que esta se apresenta como o critério hermenêutico essencial defendido pela doutrina e pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), idônea a atrair a proteção especial pelo Estado. Tal entendimento encontra amparo na axiologia constitucional e visa ao reequilíbrio das relações, com vistas a privilegiar a igualdade substancial, como se demonstrou.

Portanto, a atuação do administrador profissional – e também dos demais fornecedores presentes no regime da multipropriedade, tais como o empreendedor, o incorporador, o comercializador, a gestora hoteleira responsável pelo sistema de intercâmbio eventualmente instituído, além de prestadores de serviços diversos – deverá ser regida pelos princípios que inspiram a legislação consumerista, dentre os quais se destacou o reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo como fundamento especial de sua tutela pelo Estado, bem como a necessária observância do dever de informação clara e precisa, não apenas no momento da aquisição das unidades, mas ao longo de toda a relação travada.

Nessa perspectiva, sublinhou-se ainda que a tutela do consumidor deve ser estudada como momento particular e essencial de uma tutela mais ampla, qual seja, a tutela da pessoa humana e de sua dignidade, vértices do ordenamento jurídico. Concluiu-se, assim, que a incidência de normas consumeristas no âmbito do direito real de multipropriedade – o qual, por sua vez, é permeado por diversas obrigações e inclusive depende desse feixe obrigacional rígido para o seu sucesso – confirma a ideia de que o estudo dos institutos jurídicos não pode ser feito de forma fragmentada ou isolada, como se integrassem microssistemas, impondo-se sua análise à luz de todo o ordenamento e destacando-se o papel unificador da Constituição.

À luz dessas diretrizes, foram abordadas algumas limitações expressamente previstas em lei ou passíveis de instituição pela autonomia privada – leia-se, na convenção ou no regimento interno –, concluindo-se, em relação à possibilidade de nomeação do administrador profissional pelo empreendedor, que tal restrição parece legítima, além de ser comum em condomínios edilícios, nos quais, muitas vezes, a incorporadora imobiliária designa, já na minuta da convenção condominial obrigatoriamente levada a registro no memorial de incorporação, ou na assembleia de instalação, a administradora condominial. O fundamento dessa legitimidade reside na possibilidade de resolução do contrato pelos multiproprietários em caso de falha na prestação dos serviços, ressalvando-se igualmente a faculdade dos condôminos de alterarem a convenção posteriormente, mediante aprovação pelo quórum legal específico, a saber, dois terços.

Soma-se a esses argumentos ainda a necessidade da coordenação dinâmica e fluente dos diversos centros de interesses eventualmente contrapostos, a fim de que todos os multiproprietários possam exercer seus direitos sobre o imóvel com qualidade e em igualdade de condições, além do indispensável emprego da expertise devida nas diversas funções de direção, fiscalização e representação características da multipropriedade, as quais vão desde a elaboração e aprovação do orçamento anual – atribuições típicas do síndico do condomínio edilício –, até a coordenação dos períodos de uso pelos titulares em caso de calendário flutuante ou misto, passando ainda pela manutenção, conservação e limpeza dos imóveis, dentre outros. Nessa toada, a indicação de profissional especializado pelo incorporador revela-se não apenas legítima, como também recomendável.

Já em relação ao inadimplemento das regras turnárias – as quais também se revelam como limitações pertinentes aos deveres de convivência condominial – pelos multiproprietários e à análise da extensão da responsabilidade do administrador pela garantia de acesso deles ao respectivo imóvel, alguns pontos foram levantados. Em primeiro lugar, demonstrou-se a legitimidade da instituição dessas normas, inclusive quando da imposição de restrições rígidas aos horários de *check in* e *check out*, uma vez que, a rigor, essa garantia de rotatividade dos proprietários sobre o mesmo imóvel-base caracteriza a própria essência da multipropriedade.

A este propósito, outra questão interessante levantada diz respeito às providências passíveis de adoção quando da inobservância do estrito horário de *check out* por um condômino, isto é, quando ele permanecer no imóvel mesmo após o término da fração de tempo titularizada sobre o bem, de modo a inviabilizar o acesso de outro condômino, seu vizinho temporal.

Nessa conjectura, tanto para fins de exercício de autotutela voltada à defesa da posse, quanto para o manejo de interditos possessórios pelo multiproprietário prejudicado – ou pelo administrador profissional, como seu representante legal – é necessário, inicialmente, que de

fato exista *posse*, e não mero *direto à posse* (estes não se confundem, como visto), sendo demonstrado que para tanto, deverá ser instituído na convenção de condomínio o chamado constituto possessório, instrumento voltado à tradição ficta da *posse*, independentemente da apreensão material do bem.

Caso não tenha sido garantida a existência desta por meio da previsão expressa do constituto, não haverá posse efetiva (mas sim mero direito à posse), e consequentemente não haverá suporte fático para caracterização de esbulho possessório, tampouco para manejo dos interditos possessórios, como consequência. Neste caso, portanto, o multiproprietário estará obrigado a se utilizar do juízo *petitório* para defesa de seu direito, contudo este se revela menos eficaz, mais oneroso e consideravelmente menos célere, como cediço.

No que diz respeito ao referido exercício de autotutela para defesa da posse dos multiproprietários através do *desforço pessoal*, também denominado *desforço imediato* ou *legítima defesa possessória* – manejado por eles próprios ou pelo administrador, na qualidade de representante legal – por se tratar de instrumento de natureza excepcional, como visto, defendeu-se que o mesmo não se revela legítimo à luz do ordenamento.

Com efeito, a possibilidade de que o administrador utilize chave mestra para ingressar no imóvel ocupado pelo condômino esbulhador, promovendo a retirada compulsória de seus pertences e dos de sua família e/ou convidados, não é merecedora de tutela, uma vez que tal situação seria ou poderia ser demasiadamente constrangedora, suscitando diversos conflitos, ao par da exposição desproporcional do infrator. À luz da axiologia constitucional e, sobretudo, diante da funcionalização das situações patrimoniais em prol das existenciais, não se deve privilegiar a legitima defesa de bens patrimoniais em detrimento da integridade psicofísica do ofensor, salvo quando o bem que se pretende proteger for a própria vida do proprietário ou de seus familiares – e este não parece ser o caso da multipropriedade.

Nesse sentido, como mencionado, há soluções alternativas menos ofensivas à dignidade humana, inclusive por meio da aplicação de sanções gravíssimas ao transgressor, mediante previsão expressa na convenção condominial, tais como multas expressivas por *hora* de atraso, e até mesmo a perda temporária do direito de uso no ano subsequente, de modo a institucionalizar o respeito às regras turnárias pelos multiproprietários.

Em relação à responsabilidade do administrador profissional nesses casos de indisponibilidade do imóvel para ingresso do titular, seja pela inobservância das normas pertinentes por seu vizinho temporal ou por qualquer outra razão, como um vazamento, à guisa de exemplo, verificou-se que em regra ele não atua como garantidor de acesso ao bem – salvo quando expressa ou tacitamente se comprometer (através de meios de publicidade ligados à

divulgação do empreendimento, por exemplo, ou quando se tratar de regime de intercâmbio porventura instituído). Não obstante, revela-se recomendável, como alternativa para tornar o empreendimento mais atrativo a futuros adquirentes, que o administrador, oferecendo mecanismos de gestão eficiente, disponha de unidades em estoque para realocar eventuais multiproprietários prejudicados, sem prejuízo de envidar os melhores esforços para tentar remediar a situação – o que, a rigor, se consubstancia por seu dever, à luz da boa-fé objetiva.

Encerrando o segundo capítulo, foram abordadas a cláusula mandato e a cota cabecel (também denominada *voto cabecel*), instrumentos por meio dos quais os multiproprietários outorgam poderes para sua representação em certos assuntos relacionados à gestão das unidades autônomas e do condomínio em geral. Nesse item, defendeu-se que mesmo quando implicarem limitação ao direito de livre escolha pelos multiproprietários, tais mecanismos parecem legítimos, uma vez que voltados à proteção dos multiproprietários em última análise, bem como a assegurar – ao menos em tese – a administração profissional dotada de expertise, agilidade e eficiência necessárias para que desempenhe adequadamente o encargo de gerir centenas e até milhares de unidades simultaneamente, como sói ocorrer em casos de instituição de multipropriedade em condomínios edilícios.

No entanto, como severas restrições ao direito de propriedade que representam, essas cláusulas devem ser interpretadas restritivamente, de modo que os poderes do mandatário se limitarão aos atos de gestão ordinária do condomínio em multipropriedade, tais como manutenção, conservação, limpeza do imóvel e suas instalações, mobiliário, equipamentos. Além disso, é imperioso garantir a observância do dever de *transparência* por parte administrador e do empreendedor nessas hipóteses, por meio da devida prestação de contas e de todas as informações necessárias aos multiproprietários e eventuais adquirentes, inclusive, no caso destes, para que possam avaliar a conveniência da aquisição da unidade imobiliária, consideradas as restrições que lhes serão impostas.

Por fim, em relação às limitações ao direito de propriedade expressamente previstas em lei, analisadas funcionalmente no terceiro e último capítulo desta dissertação, no tocante às normas relacionadas ao modo de utilização do imóvel, defendeu-se a relevância da análise das peculiaridades do caso concreto para perquirir sua legitimidade.

Será necessária a compatibilização dos diversos centros de interesse eventualmente contrapostos e igualmente merecedores de tutela, das diversas situações constitucionalmente protegidas, exatificando-se que a norma jurídica aplicável em cada caso será obtida não apenas a partir do dado normativo, mas da própria tensão dialética entre fato e norma – como um *posterius* e não como um *prius*.

Nessa perspectiva, ponderou-se na busca por parâmetros para interpretação das limitações que estas serão legítimas desde que voltadas à proteção dos bens, à integridade do imóvel-base e à preservação da unidade deste, voltada a garantir que todos os multiproprietários possam exercer seus direitos de forma isonômica, isto é, em igualdade de condições, e com a mesma qualidade – o que, na prática, pode resultar na aparente preponderância do interesse coletivo sobre o individual na maior parte dos casos, mas ao mesmo tempo privilegia o atendimento da autonomia privada, em última análise.

Sob essa ótica, a impossibilidade de alteração do mobiliário, dos equipamentos e das instalações que guarnecem o imóvel, bem como a instituição de número máximo de ocupantes (sejam familiares ou convidados) que podem nele permanecer simultaneamente devem ser analisadas à luz do caso concreto, sendo legítimas desde que direcionadas aos fins referidos. Além disso, tais restrições devem ser interpretadas à luz da razoabilidade e, como expressão de autonomia, deve-se garantir que possam ser revistas a qualquer tempo, através de decisão assemblear. Vale lembrar, a propósito, que a assembleia de condôminos é o órgão deliberativo soberano nesse contexto.

No tocante à instituição das normas restritivas analisadas, destacou-se que estas devem ser previstas preferencialmente na convenção condominial, a fim de que sejam asseguradas sua publicidade e oponibilidade perante terceiros, inclusive futuros adquirentes – afinal, esse documento será registrado no cartório de Registro de Imóveis. Além disso, para fins de merecimento de tutela, devem vislumbrar a normatização da convivência entre os titulares, por meio da harmonização dos diversos centros de interesse existentes, e assim prevenir embates entre vizinhos temporais. Nessa toada, os direitos e deveres dos multiproprietários devem ser interpretados com base nos princípios da coexistência, na remodelação da autonomia privada com base na função social e à luz do princípio constitucional da solidariedade, inequivocamente aplicável à multipropriedade.

Adentrando nas restrições em espécie, foi examinada a obrigação dos multiproprietários de comunicar o administrador com certa antecedência acerca de seu interesse na utilização da unidade titularizada, sob pena de indisponibilidade do imóvel para fins de inclusão obrigatória no sistema de locação centralizada – seja o *pool* hoteleiro em qualquer das suas modalidades, também abordadas no terceiro capítulo, ou a central de locações, cujas diferenças em relação ao primeiro foram esclarecidas –, e concluiu-se que tal restrição parece excessiva, uma vez que a unidade submetida ao regime da multipropriedade pode ter como objetivo o uso próprio pelos titulares das frações de tempo, eventual comodato ou sua exploração econômica por meio de locação ou hospedagem, como expressões de faculdades inerentes ao direito de propriedade.

Dessa forma, considerando-se que o *pool* está normalmente associado a uma estrutura condominial que visa primordialmente a utilização do imóvel para obtenção de rendimentos, associando-se à oferta pública de unidades como produto de investimento, como visto, esse mecanismo parece se distanciar da real e autêntica função da multipropriedade imobiliária. Portanto, não parece legítima a obrigação do multiproprietário de notificar a administração com antecedência acerca do interesse na utilização de seu próprio imóvel, sob pena de inserção obrigatória no regime de *pool* ou central de locações.

Tampouco parece merecedor de tutela, à luz de interpretação sistemática do real alcance do art. 1.358-Q, inciso X, funcionalizada aos princípios e valores do ordenamento, obrigar o multiproprietário que deseja locar sua unidade a fazê-lo através do regime de *pool* ou central de locações geridos por administração centralizada. Com efeito, em detrimento de se anular a possibilidade dele escolher *se* e *como* deseja locar sua unidade, recomendou-se que sejam estabelecidos parâmetros de observância obrigatória quando exercida esta opção, a serem instituídos na convenção e/ou no regimento interno, tais como a observância de preço mínimo determinado e a previsão de responsabilidade do titular pelos danos eventualmente causados por seus inquilinos ou comodatários.

Por fim, em relação à perda do direito de uso do imóvel por inadimplemento das cotas de rateio de despesas condominiais, limitação gravíssima ao direito de (multi)propriedade prevista no parágrafo único do artigo 1.358-S, ponderou-se à luz de autorizada doutrina que o legislador instituiu uma espécie de anticrese legal, como mecanismo de proteção da comunidade condominial ainda mais robusto do que aquele previsto no regime do condomínio edilício (art. 1.354, CC) para lidar com a inadimplência, mazela que pode levar à deterioração e quiçá à extinção da vida comunitária.

Nesse diapasão, verificou-se que através da referida medida – caracterizada ao mesmo tempo como instrumento de sanção e de garantia no regime da multipropriedade – foram outorgados poderes ao administrador profissional os quais em muito extrapolam os de mera gestão, e consistem a rigor em métodos coercitivos e satisfativos voltados a viabilizar a operação econômica desses empreendimentos.

Assim, após traçadas considerações a respeito dos principais direitos e deveres do credor e do devedor na anticrese tradicional, examinou-se a devida adaptação destes ao regime da multipropriedade e, em busca de parâmetros para sua interpretação funcionalizada aos princípios e valores preconizados pela Constituição de 1988, concluiu-se que os requisitos e critérios para a aplicação legítima desse mecanismo – o qual atende ao mesmo tempo as funções de garantia e de sanção – seriam os seguintes:

(i) que o multiproprietário esteja inadimplente com as cotas de rateio de despesas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias;

(ii) que o imóvel integre empreendimento onde haja sistema de locação de frações de tempo através de *pool* hoteleiro ou central de locações, gerido por administração única e centralizada;

(iii) que os rendimentos líquidos auferidos por meio da locação da unidade titularizada pelo inadimplente através desse sistema sejam utilizados, em sua integralidade, para amortizar as dívidas condominiais;

(iv) a obrigatória previsão desse mecanismo instituído pelo parágrafo único do artigo 1.358-S na convenção condominial levada a registro, a fim de que seja dotado de publicidade e oponibilidade *erga omnes*, exatamente em virtude de sua função de garantia e, ao mesmo tempo, de sanção;

(v) a previsão, também na convenção de condomínio registrada, da instituição do *pool* hoteleiro ou da central de locações;

(vi) a regular notificação do inadimplente em caráter prévio para purgar a mora, dentro de prazo específico, sob pena de lhe ser imputada a referida sanção;

(vii) a fixação de prazo máximo para duração da restrição em comento, a ser também insculpido na convenção;

(viii) a instituição de norma que assegure a extinção da anticrese legal, bem como a imediata restituição da posse da unidade imobiliária ao seu titular, caso seja quitada a dívida antes de atingido o prazo máximo previsto.

Observados esses parâmetros, tem-se um mecanismo eficiente e célere de combate à inadimplência condominial na multipropriedade imobiliária, cuja introdução no ordenamento jurídico através da revisitação da vetusta anticrese pelo legislador, revigorando-se suas potencialidades funcionais, sem dúvidas é merecedora de aplausos e, portanto, igualmente de merecimento de tutela.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. In: *Direito imobiliário*: reflexões atuais. Porto Alegre: Paixão, 2021. p. 161-167.

ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 605-632.

ABELHA, André; ISSAKA, Leandro. Separando o joio do trigo: fractional não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC. *Migalhas*, 23 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286113/separando-o-joio-do-trigo--fractional-nao-e-condo-hotel--nem-pode-ser--automaticamente--considerado-um-cic>. Acesso em: 01 out. 2023.

AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

ANDRIGHI, Fátima Nancy. O conceito de consumidor direito e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. *Revista de Direito Renovar*, Rio de Janeiro, n. 29, p. 1- 11, maio/ago. 2004.

ARAÚJO, Bárbara Almeida de. As obrigações propter rem. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 99-120.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos reais.* Lisboa: Quid Juris, 1978.

AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

AZEVEDO, Álvaro Vilaça. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos*. São Paulo: Atlas, 2002.

BAPTISTA, Gabriel Carmona. Multipropriedade como um novo instrumento de planejamento sucessório. *Folha de Londrina*, 15 jun. 2019. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/imobiliaria-e-cia/multipropriedade-como-um-novo-instrumento-de-planejamento-sucessorio-2946321e.html>. Acesso em: 01 out. 2023.

BENJAMIN, Antonio V. Herman; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. *Manual de direito do consumidor*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007.

_____. *Relação de consumo e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 10. ed. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1955. v. 3.

BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 11. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1958. v. 3.

BOURGOIGNIE, Thierry. O conceito jurídico de consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, n. 2, p. 7-51, jun. 1992.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. *Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002.

CALIXTO, Marcelo Junqueira. O princípio da vulnerabilidade do consumidor. In: MORAES, Maria Celina Bodin de (Coord.). *Princípios do direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 315-356.

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

CÂMERA, Maya Garcia. *Breves considerações sobre a Lei n.º 13.777/18 na evolução do instituto da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://ibradim.org.br/breves-consideracoes-sobre-a-lei-n-o-13-777-18-na-evolucao-do-instituto-da-multipropriedade-imobiliaria/>. Acesso em: 01 out. 2023.

CÂMERA, Maya Garcia *et al. Entenda o que é a cota cabecel na multipropriedade*. Seminário virtual. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=LK7Gy6yjSM8>. Acesso em: 01 out. 2023.

CARPENA, Heloisa. *O consumidor no direito da concorrência*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

CASTRO, Diana Paiva de; VIÉGAS, Francisco de Assis. A boa-fé objetiva nas relações reais: tutela da confiança na relação real como processo. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do direito civil*: anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV, Congresso do IBDCIVIL. Belo Horizonte: Fórum, 2017. p. 319-338.

CHALHUB, Melhim. Multipropriedade: uma abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 82, p. 71-86. 2017.

_____. *Incorporação imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

CHAMOUN, Erbert. *Direito civil*: aulas do 4.º ano proferidas na Faculdade de Direito da Universidade do Distrito Federal. Rio de Janeiro: Aurora, 1955.

COMPORTI, Marco. *Contributo allo studio del diritto reale*. Milano: Giuffrè, 1977.

CORDEIRO, Antonio Menezes. *Direitos reais*. Lisboa: Lex, 1979. (reimpressão de 1993)

COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2006.

DANTAS, San Tiago. *Programa de direito civil*. Rio de Janeiro: Rio, 1984. v. 3. p. 417.

_____. *Programa de direito civil*. 3. ed. rev. e atual. por Gustavo Tepedino *et al*. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*: direito das coisas. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1985.

DUTRA, André Abelha. *Abuso do direito no condomínio edilício*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2013.

ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Campinas: Bookseller, 2002. (reedição do livro publicado pela Editora Conquista, em 1956).

FACHIN, Luiz Edson; AZEVEDO, Antonio Junqueira de (Coord.). *Comentários ao Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.

FARIA, Renato Vilela; SANTOS, Ricardo Augusto Alves dos. Regime tributário da SCP e análise de casos: (I) Regime de Pool e (II) Dação em pagamento. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de (Coord.). *Operações imobiliárias*: estruturação e tributação. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 545-567.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5.

FRAGA, Affonso. *Direitos reaes de garantia*: penhor, antichrese e hypoteca. São Paulo: Saraiva & Comp. Editores, 1933.

FRANCO, João Nascimento. *Incorporações imobiliárias*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.

GARBI JR., Carlos Alberto. *O contrato de time sharing*. 2013. 107f. Monografia (Pós-Graduação) – Programa de LLM, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa, São Paulo, 2013.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *Direito privado emergencial*: o regime jurídico transitório nas relações privadas no período da pandemia do COVID-19. São Paulo: Foco, 2020.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; PEREIRA, Luiz Gustavo Lopes. *Multipropriedade imobiliária*: questões controvertidas. No prelo.

GIORGIANNI, Michele. *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*. Milano: Giuffrè, 1940

GOMES, Orlando. Contrato de incorporação imobiliária. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 63, n. 461, p. 11-19, mar. 1974.

_____. Sobre a multipropriedade. *Jornal A Tarde*, 18 mar. 1983.

_____. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. *Obrigações.* 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. *Direitos reais.* 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Novas limitações aos direitos de uso e fruição em condomínios edilícios. *Migalhas*, jul. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/7/art20190703-09.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osorio. *Os direitos reais e a autonomia da vontade*: o princípio da tipicidade dos direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

HARD Rock Hotel Fortaleza antecipa lançamento de segunda fase. *O Povo*, 04 ago. 2021. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/economia/2021/08/04/hard-rock-hotel-fortaleza-antecipa-lancamento-de-segunda-fase.html>. Acesso em: 01 out. 2023.

IRTI, Natalino. *L'età della decodificazione*. 3. ed. Milano: Giuffrè, 1989.

JAYME, Erick. Identité culturelle et intégration: Le droit internationale privé postmoderne. *Recueil des Cours de l'Académie de Droit International de la Haye*, v. 251, p. 9-267, 1995.

JHERING, Rudolf von. *O fundamento dos interditos possessórios*. Rio de Janeiro: Laemmert & C. Editores, 1900.

JHERING, Rudolf von. *O fundamento dos interditos possessórios*. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1908.

JUNQUEIRA, André Luiz. *Assembleia Virtual*. Seminário virtual com participação dos professores André Abelha e Carla Moutinho. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=fRMLTSUBFJk>. Acesso em: 01 out. 2023.

KONDER, Carlos Nelson; RENTERÍA, Pablo. A funcionalização das relações obrigacionais: interesse do credor e patrimonialidade da prestação. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 1, n. 2, 2012. Disponível em: <http://civilistica.com/a-funcionalizacao/>. Acesso em: 01 out. 2023.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*, v. 658, p. 28-42, 1990.

LIMA, Getúlio Targino. Cláusula Constituti. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Org.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, 1977. v. 15. p. 26-29.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

LÔBO, Paulo. Direitos e conflitos de vizinhança. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 1 n. 1, p. 61-87, jul./set. 2014.

LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995. v. 2.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Relações reais e relações obrigacionais: Propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 69-98.

_____. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

_____. Irretratabilidade e inexecução das promessas de compra e venda: notas sobre a Lei n.º 13.786/2018 (Lei dos Distratos). In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 545-573.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio edilício*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARQUES, Claudia Lima. Contratos de time-sharing e a proteção dos consumidores: crítica ao direito civil em tempos pós-modernos. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 22, p. 64-86, abr./jun. 1997.

_____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

_____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

_____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: o novo regime das relações contratuais. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

_____. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor* [livro eletrônico]: o novo regime das relações contratuais. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019. (3. ed. em e-book baseada na 9. ed. Impressa).

MATTIA, Fábio Maria de. *O direito de vizinhança e a utilização da propriedade imóvel*. São Paulo: Bushatksy, 1976.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o registro de imóveis. *Jus.com.br*, set. 2004. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/5669/breves-anotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis/2>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 70, p. 19-82, 2011.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de direito civil*: direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5.

_____. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 619-640.

MESQUITA, Henrique. Uma nova figura real: o direito de habitação periódica. *Revista de Direito e Economia*, Coimbra, v. 1, p. 39-69, 1982.

MESQUITA, José Andrade. *Direitos pessoais de gozo*. Coimbra: Almedina, 1999.

MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Almedina, 2000.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Lesão ao tempo: configuração e reparação nas relações de consumo. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo (Coord.). *Rumos contemporâneos do direito civil*: estudos em perspectiva civil-constitucional. Belo horizonte: Fórum, 2017. p. 205-228.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.

MORAES, Maria Celina Bodin de. O princípio da solidariedade. In: PEIXINHO, Manoel Messias; GUERRA, Isabella Franco; NASCIMENTO FILHO, Firly. *Os princípios da Constituição de 1988*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 157-176.

MORAES, Paulo Valério Dal Pai. *O Código de Defesa do Consumidor*: princípio da vulnerabilidade no contrato, na publicidade, nas demais práticas comerciais. Porto Alegre: Síntese, 1999.

NEGRÃO, Ricardo; FRANCO, Vinicius Nogueira. Os condo-hotéis e o mercado de capitais. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de (Coord.). *Operações imobiliárias: estruturação e tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 408-420.

NEGREIROS, Teresa Paiva de Abreu. *Teoria do contrato*: novos paradigmas. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

NERY JÚNIOR, Nelson *et al*. *Código brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

NONATO, Orozimbo. *Curso de obrigações*: generalidade e espécies. Rio de Janeiro: Forense, 1959. v. 1.

NUNES, Eduardo. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. *Revista Brasileira de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 4, p. 55-80, abr./jun. 2015. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/99>. Acesso em: 01 out. 2023.

OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. *Revista Trimestral de Direito Civil – RTDC*, Rio de Janeiro, v. 26, p. 67-105, abr./jun. 2006.

_____. Apontamentos acerca das obrigações Propter Rem. *Revista de Direito da Cidade*, v. 9, n. 2, p. 581-602, 2017.

_____. Desafios contemporâneos da proteção do consumidor: codificação e pluralidade de fontes normativas. *Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 16, p. 15-33, abr./jun. 2018. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/229/211>. Acesso em: 01 out. 2023.

OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. Responsabilidade civil do fornecedor por inadimplemento das obrigações de meio: o caso do gestor de fundos de investimento. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 655-678.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n.º 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. *GenJurídico.com.br*, 21 mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. *Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei n.º 13.777/2018)*: principais aspectos de direito civil, de processo civil e de registros públicos. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 01 out. 2023.

PAULA, Marcos de Souza. Responsabilidade civil nas relações de vizinhança: reflexões sobre um velho dilema. In: SOUZA, Eduardo Nunes de; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Controvérsias atuais em responsabilidade civil*: estudos em direito civil-constitucional. São Paulo: Almedina, 2018. p. 395-431.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* (Coord.). *Comentários à Lei de Multipropriedade (Lei n.º 13.777/2018)*: artigo por artigo - com modelos de instrumentos de atos de registro. 2. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

_____. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4.

PERLINGIERI, Pietro. *Introduzione alla problemática dela proprietà*. Napoli: Camerino, 1970.

_____. *Perfis do direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

_____. *Perfis do direito civil*: introdução ao direito civil constitucional. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

_____. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 1987.

RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016.

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019.

SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Revista da Escola Superior da Magistratura do estado do Ceará*, v. 9, p. 95-113, 2011. Disponível em: <http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/104>. Acesso em: 01 out. 2023.

SARAMAGO, José. *Ensaio sobre a cegueira*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

SCHREIBER, Anderson. Multipropriedade imobiliária e a Lei 13.777/18. *GenJurídico.com.br*, 17 jan. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>. Acesso em: 01 out. 2023.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. *Código Civil interpretado*: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. A boa-fé objetiva no Código de Defesa do Consumidor e no novo Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar. 2005. p. 29-44.

SECOVI-SP. *Manual de melhores práticas para hotéis de investidores imobiliários pulverizados*. Disponível em: <http://old.secovi.com.br/files/downloads/manual-hotelariapdf.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023.

SILVA, Roberta Mauro e. Relações reais e obrigacionais: propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações*: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 69-98.

SOARES, Ardyllis Alves. O contrato de time-sharing e o direito do consumidor. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, v. 77, p. 151-180, 2011.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. *Revista de Direito da Cidade*, São Paulo, v. 8, n. 4, p. 1757-1777, 2016.

STAFFEN, Márcio Ricardo. Multipropriedade Imobiliária: entre o direito (real) posto e o pressuposto. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 71, n. 34, p. 77-90, 2011.

STANCATI, Alice Assunção; FIGUEIREDO, Elisa Junqueira. Multipropriedade de imóveis: dividir para ganhar. *Migalhas*, 20 maio 2019. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/302580/multipropriedade-de-imoveis--dividir-para-ganhar>. Acesso em: 01 out. 2023.

TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Ações possessórias. *Revista Brasileira de Direito Processual*, Belo Horizonte, v. 1, n. 44, p. 99-134, out./dez. 1984.

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

_____. Editorial: Do sujeito de direito à pessoa humana. *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de Janeiro, v. 2, p. v-vi, abr./jun. 2000.

_____. A responsabilidade civil nos contratos de turismo. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 239-264.

_____. A responsabilidade civil por acidentes de consumo na ótica civil-constitucional. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 265-280.

_____. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 303-329.

_____. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I. p. 1-22.

_____. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Tomo I.

_____. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. Tomo II.

_____. Teoria dos bens e situações subjetivas reais: esboço de uma introdução. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. Tomo II. p. 135-145.

_____. Prefácio. In: BESSA, Leonardo Roscoe. *Aplicação do código de defesa do consumidor*: análise crítica da relação de consumo. Brasília: Brasília Jurídica, 2007.

_____. Notas sobre a função social dos contratos. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo*: embates jurídicos e utopias contemporâneas: estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 395-405.

_____. Regime jurídico dos bens no Código Civil. In: VENOSA, Silvio de Salvo; GAGLIARDI, Rafael Villar; NASSER, Paulo Magalhães (Coord.). *10 anos do Código Civil*: desafios e perspectivas. São Paulo: Atlas, 2012.

_____. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 512-521.

_____. A razoabilidade e a sua adoção à moda do jeitão. Editorial da *Revista Brasileira de Direito Civil* (RBDCivil), v. 8, n. 2, p. 6-8, abr./jun. 2016.

_____. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Consultor Jurídico*, 20 jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario#author>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. A razoabilidade na experiência brasileira. In: TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do Direito Civil*: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV Congresso do IBDCivil. 2. ed. rev., ampl. e atual. Belo Horizonte: Fórum, 2019. p. 29-40.

_____. Editorial. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 19, n. 1, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359/268>. Acesso em: 01 out. 2023.

_____. A multipropriedade e a Lei n.º 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito civil*: diálogos entre doutrina e jurisprudência. São Paulo: Atlas, 2021. v. 2. p. 641-664.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. 3.

_____. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v. 1.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil*: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. A proteção do consumidor no ordenamento brasileiro. In: MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno (Coord.). *Diálogo das fontes*: novos estudos sobre a coordenação e a aplicação das normas no direito brasileiro. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 373-394.

_____. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 1.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil*: obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 2.

TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia. Novos bens jurídicos, novos danos ressarcíveis: análise dos danos decorrentes da privação do uso. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 29, n. 129, p.133-156, maio/jun. 2020.

TEPEDINO, Gustavo; TEPEDINO, Maria Celina. A multipropriedade: aspectos jurídicos. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 294, p. 97-110, 1987.

VASCONCELLOS, Mariana Maia de. Responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade imobiliária: análise funcionalizada do art. 1.358-L, §2.º, do Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia (Coord.). *Relações patrimoniais*: contratos, titularidades e responsabilidade civil. Belo Horizonte: Fórum, 2021. p. 181-214.

_____. Assembleias virtuais em condomínios edilícios. In: ROQUE, André Vasconcellos; OLIVA, Milena Donato (Coord.). *Direito na era digital*: aspectos negociais, processuais e registrais. São Paulo: JusPodivm, 2022. p. 467-489.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. v. 5.

_____. *Direito civil*: direitos reais. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012. v. 5.

_____. Multipropriedade (Time sharing). *Migalhas*, 11 fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>. Acesso em: 01 out. 2023.

VIDAL, Lucio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1984.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)*, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019.

VOLPI, Angelo. *Planejamento sucessório e a nova lei da multipropriedade imobiliária*. Disponível em: <https://jorgedesousa.jusbrasil.com.br/artigos/712804365/planejamento-sucessorio-e-a-nova-lei-da-multipropriedade-imobiliaria>

WILDE, Oscar. *Chapter 5*: The Picture of Dorian Gray. Lit2Go Edition, 1890. Disponível em: <https://etc.usf.edu/lit2go/113/the-picture-of-dorian-gray/1941/chapter-5/>. Acesso em: 01 out. 2023.

ZAKKA, Rogério Marcus. *O direito de propriedade*: análise sob a ótica de sua convivência com a função social. 2007. 225 f. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.