

Multipropriedade em meio à pandemia: Reflexões iniciais à luz do Código Civil

“Todos somos responsáveis de tudo, perante todos”. A assertiva de Fiódor Dostoiévski nunca se fez tão atual. O mundo está diante da maior crise ocorrida desde a 2ª Guerra Mundial¹, em razão da pandemia ocasionada pelo novo coronavírus. A covid-19 tem gerado milhões de vítimas ao redor do planeta e com a finalidade de evitar um colapso na área da saúde, representantes do Poder Público de diversos países têm implementado medidas para a contenção da propagação da doença. Tais medidas abarcam, a título exemplificativo, restrições na circulação de veículos e de transportes públicos, fechamentos de empresas e lojas que exerçam atividades consideradas não essenciais, restrições à circulação de pessoas nas ruas e, em casos extremos, a determinação de “lockdown” em municípios, cidades e estados. Diante desse cenário, inevitavelmente, tais ações repercutem em diversos setores da sociedade e a multipropriedade não é uma exceção.

A multipropriedade imobiliária, ou *time sharing* na acepção norte-americana, surgiu, pela primeira vez, na França, e consiste na “relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.”² A singularidade da multipropriedade reside, dessa forma, na relação com o tempo, isto é, trata-se de direito de propriedade que incide sobre uma fração espaço temporal. Assim, na multipropriedade o tempo atua como elemento de individualização do bem.

A inserção das operações de multipropriedade, no Brasil, mesmo à mingua de legislação específica sobre a matéria, começou a se desenvolver a partir da década de oitenta.³ Dessa forma, em que pese a insegurança jurídica existente relacionada com esse investimento imobiliário, em razão da ausência de instrumento normativo sobre o tema para orientar questões controvertidas como gestão, execução de dívidas e divisão despesas, a multipropriedade continuou ganhando espaço, com a ampliação do potencial de utilização dos bens imóveis, especialmente em áreas de veraneio ou recantos de férias.⁴ Além dessas questões controvertidas, não havia consenso acerca da natureza jurídica da multipropriedade, tendo em vista que, para muitos, tal figura jurídica abarcava simultaneamente características de direitos reais e de direitos obrigacionais. O

¹ “Pandemia de coronavírus é maior desafio desde a 2ª Guerra Mundial, diz ONU”. *Exame*. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/mundo/pandemia-de-coronavirus-e-maior-desafio-desde-a-2a-guerra-mundial-diz-onu/>>.

² TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 1.

³ Sobre o desenvolvimento da multipropriedade no Brasil, v. TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, pp. 43-50.

⁴ Sobre o tema, v. SCHREIBER, Anderson. “Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18”. *Carta Forense*. Disponível em: < <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-1377718/18333>>.

aspecto de direito real se justificaria devido aos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel. Ao passo que a característica de direito obrigacional guardaria relação com o contrato de aquisição.

Nesse contexto, tem-se o julgamento do REsp 1.546.165/SP como marco jurisprudencial acerca dessa matéria. Nesse julgado, divergiram os Ministros justamente sobre a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, tendo prevalecido o entendimento exarado no voto-vista do min. João Otávio de Noronha, segundo o qual a multipropriedade possuiria natureza jurídica de direito real, porque, nas palavras no magistrado, “com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novo instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.”⁵ A matéria, finalmente, passou a ser regulamentada pelo legislador, por meio da lei 13.777 de 2018, que reconheceu a multipropriedade como unidade autônoma delimitada no tempo e no espaço, com uma matrícula própria no RGI, de modo a proporcionar a segurança jurídica necessária para o implemento de investimentos imobiliários. A lei ainda suscita questões controvertidas na seara doutrinária, e diante da atual conjuntura gerada pela pandemia, torna-se relevante a reflexão sobre o tema.

À luz das recentes medidas impostas por entes federativos, sobretudo aquelas incidentes sobre locais turísticos, torna-se possível (e até previsível) que o uso e gozo das frações de tempo de determinados multiproprietários restem simplesmente inviabilizados. Basta pensar em casos de “lockdown”, como o que ocorreu recentemente no Maranhão⁶, com restrição da entrada e saída de veículos de determinados municípios, admitindo-se apenas a passagem ligada àquelas atividades consideradas essenciais (de abastecimento e saúde). Medidas como essa certamente impactam a possibilidade de que, mesmo sendo proprietário de determinado imóvel (ou de uma fração temporal do mesmo), o titular exerça a posse do mesmo, direta ou indiretamente.

Em um cenário como este, o questionamento se dirige ao funcionamento da multipropriedade em relação àquele que tinha o direito de utilizar o imóvel dentro do período de isolamento social. Afora a proibição oficial de circulação intermunicipal (como na situação de “lockdown” acima exemplificada), o impacto da pandemia muito provavelmente pode inibir o próprio interesse do titular em

⁵ STJ. REsp nº 1.546.165/SP. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Relator p/ Acórdão: Min. João Otávio de Noronha. 3^a Turma. Julgamento em 26.04.2016.

⁶ O “lockdown” se concretizou a partir de decisão judicial proferida em sede de ação civil pública movida pelo Ministério Público do Estado do Maranhão em face do próprio Estado e do Município de São Luis. A íntegra da decisão pode ser consultada em: <<https://www.conjur.com.br/dl/justica-ordena-lockdown-maranhao-sao.pdf>>. Acesso em 05.05.2020. Casos de “lockdown” também se verificaram no Estado do Pará e do Ceará, envolvendo municípios estratégicos (<https://exame.abril.com.br/brasil/o-brasil-em-lockdown-as-regras-para-as-cidades-que-vivem-bloqueio-total/>). Acesso em 05.05.2020.

utilizar o imóvel, isso sem falar na possibilidade de o titular estar infectado e, necessitando de tratamento médico, restando impossibilitado de usar o imóvel no período combinado.

O ordenamento oferece remédio jurídico para esse tipo de situação? Embora a lei 13.777/18 tenha trazido detalhada disciplina acerca da multipropriedade, o legislador não previu de modo expresso a hipótese de impossibilidade de uso da coisa no período avençado. Um primeiro questionamento diz respeito à possibilidade de redução ou isenção das despesas em favor do multiproprietário que não pôde utilizar o bem. O **Código Civil** impõe ao multiproprietário o dever de contribuir com as despesas da coisa e, quando for o caso, com a cota condominial (na hipótese de multipropriedade dentro de um condomínio edilício), ainda que renuncie ao uso e gozo do imóvel⁷. Nessa perspectiva, parece difícil sustentar que a impossibilidade de utilização da coisa pelo multiproprietário, como condômino que é, possa implicar automático abatimento no pagamento da cota. Se a multipropriedade corresponde a um tipo condominial, isso significa que as despesas com a coisa são comuns a todos os seus titulares, independentemente do efetivo exercício das faculdades de uso e fruição⁸. As despesas se destinam à manutenção do próprio bem, assegurando sua utilização por todos os proprietários, e não somente por aquele impossibilitado de utilizá-lo⁹. Nos casos em que a multipropriedade se insere no condomínio edilício, a lógica permanece inabalada, devendo o multiproprietário arcar com os custos da coisa, além de eventual cota condominial, como determinado em lei.

No entanto, não se deve subtrair ao julgador a possibilidade de exercer um juízo de razoabilidade naqueles casos em que o tempo de impossibilidade se revele extenso a ponto de tornar desproporcional o encargo com as despesas. Assim, sem abandonar a premissa da responsabilidade sobre a cota relativa à fração de tempo, deve-se permitir, ainda que excepcionalmente, o exame da proporção entre as despesas impostas ao multiproprietário e o tempo disponível para o exercício das faculdades inerentes ao domínio. Isso porque, se é possível dispensar certos condôminos em relação ao custeio de áreas ou bens de natureza comum que não utilizam – pense-se nas lojas térreas que não utilizam

⁷ “Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;”

⁸ “Art. 1315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.” Na lição de Caio Mário da Silva Pereira: “Correlato ao direito de usar a coisa está o dever de concorrer para as *despesas comuns*, na proporção das respectivas partes, seja para a sua conservação (reparações, restaurações, remuneração de vigilante, impostos e taxas, demarcação e extremação etc.), seja para se pôr termo à indivisão (custas judiciais, operações de agrimensura, honorários advocatícios, etc.)” (*Instituições de direito civil*. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, v.4, p. 176-177).

⁹ Veja-se, a propósito, a lição de Gustavo Tepedino: “Justifica-se, pelo evidente interesse na manutenção do imóvel, o rateio das despesas do condomínio, mesmo aquelas destinadas à manutenção das unidades autônomas, sendo imposição própria da natureza do objeto (...), e perfeitamente condizente com a função da multipropriedade” (*Multipropriedade imobiliária*, cit., p. 123).

os elevadores do condomínio – parece viável argumentar que a não utilização da próprio imóvel, o qual inclui instalações, equipamentos e o mobiliário destinados à sua fruição¹⁰, por circunstância alheia à vontade do titular, merece algum sopesamento por parte do juiz.

Outra questão intimamente relacionada à impossibilidade de utilização reside na possibilidade de reagendamento do período de ocupação pelo multiproprietário. Lembre-se que a lei admite a titularidade de mais de uma fração de tempo¹¹ e, nesse caso, a depender de quantas sejam aquelas detidas (podem todas, inclusive, pertencer a um único sujeito¹²) o problema sequer se coloca. No entanto, a pessoa que, apesar do direito de utilizar o imóvel, não possa fazê-lo, poderá ter a pretensão de realocação do período combinado, o que exigirá, em princípio, a atuação de dois órgãos previstos pela lei para a coordenação dos interesses em questão: a administração e a assembleia-geral de multiproprietários.

O Código Civil atribui à administração a tarefa de coordenar a utilização do imóvel pelos titulares. Porém, à míngua de previsão acerca da impossibilidade de uso da coisa pelo multiproprietário, não espanta a ausência, também, de qualquer disposição acerca da atuação da administração nessa hipótese. Por outro lado, a lei civil apenas faz menção à figura da assembleia-geral de multiproprietários, assegurando a cada um deles o direito de participar e votar na mesma, desde que quite com suas obrigações, estando a extensão do poder de voto relacionada com a quota da fração temporal¹³. Não há descrição acerca das competências da assembleia-geral, o que exige o esforço hermenêutico de se utilizar as mesmas regras da assembleia do condomínio ordinário, atribuindo-se à convenção a tarefa de regular o funcionamento do órgão.

Crê-se que a atuação primordial, caso o multiproprietário impedido deseje utilizar-se de fração de tempo alheia, passe por uma tentativa de pactuação com o titular correspondente. A lei permite a livre disposição do direito de multipropriedade, independentemente de anuência ou científicação dos demais titulares, não havendo que se falar sequer em direito de preferência na alienação a terceiros¹⁴. Nessa perspectiva, a pessoa que poderia utilizar o imóvel em abril

¹⁰ “Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade: (...) II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.”

¹¹ “Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível. (...) § 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.”

¹² “Art. 1.358-C, parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.”

¹³ “Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (...) IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em: a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;”

¹⁴ “Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou científicação dos demais multiproprietários.

mas não pode fazê-lo poderia negociar o uso de uma fração temporal correspondente a uma semana do mês de outubro com o respectivo titular, sem necessidade de ciência dos demais. Essa negociação, vale destacar, envolveria tão somente o uso e fruição da fração temporal alheia, não implicando efetiva troca de frações de tempo, que são fixas. É dizer: o proprietário da semana de abril continua tendo direito ao mesmo período no ano subsequente, de mesma maneira que o titular da semana de outubro continua fazendo jus ao mesmo mês. Ocorre unicamente uma cessão (gratuita ou onerosa) do direito de utilizar o imóvel no período pertencente a outro dono.

A atuação da administradora do *pool* mostra-se fundamental nesse aspecto, considerando que a atribuição conferida pela lei para coordenar a utilização do imóvel pelos multiproprietários. Com efeito, a administradora possui o dever de intermediar a negociação entre o multiproprietário interessado em utilizar outra fração de tempo e o multiproprietário interessado em cedê-la. Em não se obtendo uma solução consensual por essa via, pois os demais multiproprietários não são obrigados a ceder sua fração de tempo, parece razoável que a administradora convoque a assembleia-geral de condôminos para que deliberem sobre o assunto. Para tal deliberação, vale atentar às regras previstas pelo Código Civil para a hipótese em que o período de utilização da unidade é flutuante, ou seja, não se encontra predeterminado. Em tal cenário, a determinação é periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia e deve ser previamente divulgado¹⁵. A norma deve servir de norte à atuação das partes no cenário de que ora se cogita, já que se espera de uma assembleia (provavelmente) a oportunidade de manifestação do multiproprietário interessado e a tentativa de encontrar um interessado em ceder o uso e gozo de sua fração de tempo. Caso nenhum multiproprietário se disponha a ceder sua unidade temporal, haverá, de modo inevitável, um perecimento parcial da fração temporal para o proprietário, que só poderá utilizar o bem no próximo ciclo, tendo em vista que, por força do art. 1.275 do Código Civil, o perecimento da coisa consiste em causa de perda da propriedade¹⁶ e a inutilidade do bem é reconhecida, pela doutrina, como hipótese de perecimento.¹⁷

¹⁵ § 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.”

¹⁶ “Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível. § 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: (...) 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.”

¹⁷ “Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: (...) IV - por perecimento da coisa.”

¹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 390. Também nesse sentido: TEPEDINO, Gustavo *et al.* *Código civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, v. 3, p. 587.

Faz-se necessário, a título de conclusão, atentar à incidência da boa-fé objetiva nas relações entre os multiproprietários. Tal princípio não impõe a ninguém abdicar pura e simplesmente de seu direito sobre a coisa, mas agir de modo transparente e leal. Dispor-se a ouvir a proposta de negociação do outro multiproprietário, participar e votar na assembleia-geral são alguns exemplos de deveres decorrentes da boa-fé objetiva, que concretiza, nas relações privadas, o imperativo de solidariedade constitucional, que, em um cenário como o atual, traduz verdadeira responsabilidade para com os outros, na linha do que propôs Dostoiévski.

***Marcos de Souza Paula** é mestre e Doutorando em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Assessor do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Associado do IBRADIM-RJ.

***Jeniffer Gomes da Silva** é mestrandona em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Pesquisadora da Clínica de Responsabilidade Civil da UERJ. Pesquisadora do Escritório Galdino & Coelho Advogados.