PUC Minas

pista: periódico interdisciplinar

[sociedade tecnologia ambiente]

Licença Creative Commons Attribution 4.0 International

O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE COMO UM MEIO DE PROMOÇÃO DO MELHOR APROVEITAMENTO DO SOLO E PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE

THE TIME SHARING INSTITUTE AS A MEANS OF PROMOTING BETTER LAND USE AND PROTECTING THE ENVIRONMENT

Submetido em: 15/05/2021
Aprovado em: 11/06/2021

Eduardo Henrique de Oliveira Barbosa[1]

Rodrigo Almeida Magalhães[2]

RESUMO

A multipropriedade surgiu no Brasil no ano de 1980, apesar da pouca regulamentação existente, o instituto se desenvolveu em algumas partes do Brasil com maior força, em outras nem tanto. Trata-se de uma relação jurídica que permite a várias pessoas tornarem-se proprietárias de um mesmo bem, móvel ou imóvel. Aos proprietários será garantido o direito de gozar do bem individualmente, por períodos predeterminados e com rotatividade anual, se assim determinado no acordo firmado. Com a promulgação de uma lei específica para o instituto, acredita-se que muitas alterações sejam provocadas, principalmente no mercado, uma vez que em razão da crise financeira que assola o Brasil, pouco se tem investido na aquisição de imóveis. O presente artigo aborda, como problema, a superlotação de determinadas áreas e como a multipropriedade poderá ser usada para soluciona-la no Brasil. O tema possui extrema relevância, uma vez que a diminuição dos espaços preservados é uma tendência no Brasil, o que causa prejuízos irreparáveis a biodiversidade presente no território e ainda, a destruição das belezas naturais do país. Para tanto, aplicou-se o método teórico exploratório, que permitiu a extração de informações de artigos científicos, textos legais, monografia e livros, com o fim de impedir que se chegue a conclusões equivocadas acerca do assunto abordado. Ao final, concluiu-se que a regulação da multipropriedade provocará o aumento das relações comerciais de compra e venda de imóveis, tal como ocorrido em outros países, e que garantirá a preservação de áreas protegidas, uma vez que haverá certa diminuição na demanda por moradia, em razão do compartilhamento de um mesmo imóvel por vária famílias.

[1] Mestrando em Direito Empresarial e Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Advogado. Endereço eletrônico para contato: ehobarbosa@gmail.com. Link do currículo lattes: http://lattes.cnpq.br/6081985546719593.

[2] Mestre e Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Endereço eletrônico para contato: amagalhaes@ig.com.br. Link do currículo lattes: http://lattes.cnpq.br/8655351102126052.

Palavras-chave: Multipropriedade, Lei 13.777/18, preservação ambiental.

ABSTRACT

The time sharing emerged in Brazil in 1980, despite the lack of existing regulations, the institute developed in some parts of Brazil with greater force, in others not so much. It is a legal relationship that allows several people to become owners of the same property, mobile or immovable. Owners will be guaranteed the right to enjoy the property individually, for predetermined periods and with annual turnover, if so determined in the agreement signed. With the enactment of a specific law for the institute, it is believed that many changes will be brought about, especially in the market, since due to the financial crisis that plagues Brazil, little has been invested in the acquisition of real estate. This article addresses, as a problem, the overcrowding of certain areas and how time sharing can be used to solve it in Brazil. The theme is extremely relevant, since the reduction of preserved spaces is a trend in Brazil, which causes irreparable damage to the biodiversity present in the territory and also the destruction of the country's natural beauty. To this end, the exploratory theoretical method was applied, which allowed the extraction of information from scientific articles, legal texts, monograph and books, in order to prevent mistaken conclusions about the subject being approached. In the end, it was concluded that time sharing regulation will lead to increased commercial property purchase and sale relations, as in other countries, and will ensure the preservation of protected areas, as there will be some decrease in demand for housing. , due to the sharing of the same property by several families.

Keywords*: Time sharing, Law 13.777/18, Environmental preservation.*

1. INTRODUÇÃO

A multipropriedade ou *time sharing*, como o instituto é comumente conhecido, tem causado inquietações no mundo jurídico. As discussões perpassam pelo seu surgimento, definição, características e outros importantes pontos. O instituto pode ser definido como uma relação jurídica que permite a várias pessoas tornarem-se proprietárias de um mesmo bem, móvel ou imóvel. Aos proprietários será garantido o direito de gozar do bem individualmente, por períodos predeterminados e com rotatividade anual, se assim determinado no acordo firmado.

Apesar de seu surgimento ter ocorrido na França, logo se alastrou pelos países europeus e não demorou para chegar a outros continentes. Do seu surgimento até o presente ano, a multipropriedade tem encontrado solo fértil para o seu desenvolvimento por onde passa. Parte do sucesso do instituto decorre da ineficácia de outras soluções, comumente aplicadas com o objetivo de retirar os países da crise financeira por eles enfrentada. Haja vista o instituto causar o barateamento das propriedades por meio do compartilhamento das mesmas.

O objetivo deste artigo é realizar investigações aprofundadas a respeito da multipropriedade e sua evolução não só no âmbito nacional, mas também internacionalmente, abordando a legislação de países estrangeiros que se tornaram destaque e que devem ser tomados como referência na aplicação do instituto. Além do mais, visa apresentar reflexões

acerca da possível diminuição da degradação do meio ambiente pela aplicação da multipropriedade.

O presente artigo aborda, como problema, a superlotação de determinadas áreas e como a multipropriedade poderá ser usada para soluciona-la no Brasil. O tema possui extrema relevância, uma vez que a diminuição dos espaços preservados é uma tendência no Brasil, o que causa prejuízos irreparáveis a biodiversidade presente no território e ainda, a destruição das belezas naturais do país.

Para tanto, aplicou-se o método teórico exploratório, que permitiu a extração de informações de artigos científicos, textos legais, monografia e livros. Com o fim de impedir que se chegue em conclusões equivocadas acerca do assunto abordado.

A obra "O reconhecimento da multipropriedade como direito real", escrita por Francisco Jorge Costa de Alcântara, apresentada em 2019 como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Ceará, foi utilizada como marco teórico do presente artigo.

Para melhor compreensão do tema, este trabalho foi dividido em quatro grandes pilares. O primeiro deles aborda brevemente a origem do instituto da multipropriedade, ou melhor, a teoria mais aceita sobre o surgimento da multipropriedade, uma vez que vários pontos do tema ainda apresentam diversas controvérsias. O segundo pilar enriquece este trabalho ao apresentar uma visão do direito comparado, para isso, abordou-se os países em que o instituto apresentou significativa aceitação pela população e também pelos doutrinadores, que dedicaram tempo ao seu estudo.

O terceiro pilar está reservado à análise da legislação brasileira sobre a multipropriedade, nesse tópico um importante divisor foi utilizado, trata-se da lei 13.777 promulgada em 2018, que apresentou importantes avanços ao instituto, desse modo, parte do tópico analisa a legislação anterior a lei 13.777/18, enquanto que a outra parte limita-se a analisar a lei em si. O quarto e último pilar apresenta a multipropriedade como um meio para diminuição da degradação ambiental que se tem percebido, uma vez que o instituto permite uma melhor utilização dos imóveis construídos e dos que ainda serão construídos.

2. SURGIMENTO E EVOLUÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

Apesar da existência de divergência acerca do surgimento da multipropriedade, segundo SARAIVA (2017, p. 24-25) a maior parte dos doutrinadores e estudiosos a respeito

do tema defendem que o seu surgimento se deu na França, no ano de 1965, momento em que o setor imobiliário do país atravessava uma severa crise financeira.

A empresa francesa Grands Travaux de Marseille, que atua no desenvolvimento de obras diversificadas, teve como um de seus empreendimentos a construção da estação de esqui de SuperDévoluy nos Altos Alpes, elaborada por Louis Poumier. Pressupondo, em razão da crise, que não teriam demanda para o preenchimento das acomodações construídas, atraíam clientes por meio de um slogan com os seguintes dizeres: "*Ne louez plus la chambre, achetez l'hotel. C'est moins onereux*[3]" (ARRIVAS, 1998, p. 30), assim, deu-se origem à multipropriedade.

Nas palavras de VÍLCHEZ (2002, p. 5-8), Louis Poumier com a criação do novo instituto possuía como objetivo "atribuir a determinada pessoa, um direito de uso de um alojamento, habitação ou apartamento durante uma ou duas semanas determinada no ano, durante vários anos". A ideia de Poumier ganhou tamanha adesão na França que três anos após sua criação foi registrada no Instituto Nacional de Propriedade Industrial do país, no dia 20 de abril, com a nomenclatura *Multipropriété*.

Apesar de inexistirem grandes normas acerca do novo instituto francês, este logo se disseminou, incialmente aos países do continente europeu, em seguida, às américas. Assunto que será abordado em seguida.

3. MULTIPROPRIEDADE, UMA ANÁLISE DO DIREITO COMPARADO

3.1 França

Na França, berço da multipropriedade, este instituto regula-se pelo código de defesa do consumidor em vigor. O referido código sofreu alterações pela lei n° 86-18 de 1986 que afirma em seu artigo primeiro:

> Les sociétés constituées en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des dispositions de la présente loi.

> L'objet de ces sociétés comprend la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels.
> Il comprend aussi l'administration de ces immeubles, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers conformes à la destination des immeubles. Il peut également s'étendre à la fourniture des services, au fonctionnement des équipements collectifs nécessaires au logement ou à l'immeuble et de ceux conformes à la destination de ce dernier, qui lui sont directement rattachés (FRANÇA, 1986, s.p.)[4].

Conforme citação acima, o legislador francês optou pela construção de uma pessoa jurídica com objetivos determinados, de forma clara, em lei. Essa estará limitada à administração, construção e reforma de imóveis cujo objetivo final seja a utilização por meio da multipropriedade.

Importante observar que aos acionistas não é concedida a propriedade do bem, que ficará com a própria sociedade, os primeiros terão obrigações a serem cumpridas que, se não atendidas, impedirão o gozo dos benefícios previstos. Cumprida as obrigações previstas pela sociedade, poderá o sócio utilizar, emprestar ou alugar o bem no período que lhe diz respeito, conforme dizeres do artigo 23 da lei analisada (FRANÇA, 1986, s.p.).

3.2 Itália

Na Itália a multipropriedade ganhou força e evoluiu. Apesar da construção doutrinária a respeito do assunto, o país se limitou a apenas transcrever os dizeres do artigo 2º da Diretiva 2008/122/CE para definir a multipropriedade, que afirma:

> 1. Para efeitos do disposto na presente directiva, entende-se por:
> a) «Contrato de utilização periódica de bens», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, o direito de utilizar um ou mais alojamentos de pernoita por mais do que um período de ocupação;
> b) «Contrato de aquisição de produto de férias de longa duração», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, fundamentalmente o direito de beneficiar de descontos ou outras vantagens a nível de alojamento, por si só ou em combinação com serviços de viagens ou outros; (PARLAMENTO EUROPEU, Directiva 2008/122/CE, s.p.)

[4] Tradução livre: Empresas constituídas para a atribuição, total ou parcial, de imóveis residenciais de uso principal por períodos de tempo aos acionistas a quem não é concedido direito de propriedade ou outro direito por suas contribuições, são regidos pelas disposições aplicáveis às empresas sujeitas às disposições desta Lei.
O objetivo dessas empresas é a construção de edifícios, a aquisição de bens imóveis ou direitos imobiliários, o desenvolvimento ou a restauração de edifícios adquiridos ou aos quais esses direitos reais se referem.
Também inclui a administração desses edifícios, a aquisição e o gerenciamento de seus elementos móveis de acordo com a finalidade dos edifícios. Pode também estender-se à prestação de serviços, à operação de equipamentos públicos necessários à habitação ou ao edifício e àqueles que atendam ao destino deste último, diretamente a ele vinculado.

No país restou configurado três modelos de multipropriedade, são eles a imobiliária, a acionária e a hoteleira. A primeira utiliza um regulamento para delimitar o uso do bem em períodos determinados de tempo, importante ressaltar que aqui o adquirente se torna proprietário de parcela do bem. Na segunda, contrária ao que ocorre na primeira, a propriedade do bem será de uma sociedade anônima e os acionistas possuirão o direito de usar o bem em determinados períodos do ano, em determinados turnos. O terceiro modelo decorre dos dois primeiros, aqui o imóvel pertence a uma estrutura hoteleira e é permitida a prestação de serviços típicos da hotelaria (FRANCESCHELLI, 2010, p. 487-488).

Além dos modelos existentes, na Itália a multipropriedade se implantou de duas formas distintas, em que se permite ao titular o uso exclusivo de forma contínua ou em turnos fixos. A primeira constitui-se por meio de um condomínio especial em que os condôminos compartilham cada unidade habitacional, em compropriedade ordinária, restringindo-se a cada um em seu devido período de tempo. No segundo, todo o complexo imobiliário é adquirido em propriedade comum e um contrato ou acordo será utilizado para determinar o uso da coisa compartilhada pelos sócios, principalmente em relação ao período de uso de cada multiproprietário (TEPEDINO apud ALCÂNTARA, 2019, p. 30).

Apesar da reprodução realizada pelo país das normas divulgadas pela Comunidade Europeia, com o fim de conceituar a multipropriedade, o instituto ganhou muita força na Itália, sendo classificado por doutrinadores para que melhor atendesse os interesses da população, com visto acima.

3.3 Estados Unidos

A multipropriedade continuou sua expansão, avançando para as américas no ano de 1970. Ao chegar nos Estados Unidos da América, encontrou solo fértil para seu desenvolvimento, as vantagens apresentadas pelo instituto proporcionaram sua propagação no vasto território, que em razão da autonomia dos Estados membros, acabou por suscitar o desenvolvimento de legislações antagônicas. Em razão da unidade do território, não se podia permitir tais discrepâncias, que foram solucionadas no ano de 1980, com a criação da lei *Uniform Real State Tim Share Act* (ULLOA, 2008, p.89). A referida lei perpassa por assuntos gerais a respeito da multipropriedade, instituição e encerramento da mesma, duração e outros assuntos correlatos.

ARNOLDE (1984, p. 218-220) classifica a multipropriedade em duas vertentes, *Fee Ownership Timesharing* ou *Non-Fee Ownership Timesharing*. Na primeira, há taxa de juros em imóveis, fornecida aos adquirentes pela multipropriedade, assim, o adquirente da multipropriedade será detentor da propriedade do imóvel, cabendo a ele todos os direitos inerentes à esta. A referida taxa poderá ocorrer de três formas, por meio da participação em prazos por ano, em intervalos ou por meio da locação em conjunto. A segunda vertente permite ao adquirente apenas ocupar o imóvel, este não será seu proprietário e poderá atuar em ações que sejam inerentes a manutenção, administração e afins.

4. MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL

4.1 A multipropriedade antes da promulgação da lei 13.777/18

Apesar da multipropriedade surgir no Brasil no ano de 1980, não existiam leis que tratassem do tema e só no ano de 1997 o instituto foi abordado pela legislação brasileira, por meio da deliberação normativa nº 378, emitida pelo Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR). A deliberação possuía como objetivo principal adequar o Brasil ao progresso internacional em razão da aplicação da multipropriedade e ainda, apresentar mecanismos capazes de proteger o consumidor adquirente ou o destinatário final (BRASIL, 1997, s.p.).
Na visão do EMBRATUR, a multipropriedade ou sistema de tempo compartilhado foi definido no artigo primeiro da deliberação, que na íntegra afirma:

> Art. 1 - É reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano (BRASIL, 1997, s.p.).

Ainda na mesma deliberação, determinou-se que o empreendedor, o comercializador, o operador, o administrador de intercâmbio e o cessionário do direito de ocupação, são os integrantes do sistema de tempo compartilhado, além de delimitar quais são as competências de cada um (BRASIL, 1997, s.p.). O artigo 10 ainda exige que os integrantes supracitados se inscrevam previamente no EMBRATUR para que possam atuar no país (BRASIL, 1997, s.p.).

A deliberação normativa nº 378 de 1997 permaneceu em vigor até o ano de 2008, quando a lei 11.771 foi promulgada e causou a revogação da deliberação analisada. Com a

promulgação, uma nova definição foi estabelecida para o sistema de tempo compartilhado, que passou a ser definido pelo artigo 23 parágrafo segundo da lei, que afirma:

> § 2o 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 (BRASIL, 2008, s.p.).

Em razão da superficialidade com que a lei 11.771/08 tratava o assunto, surgiu a necessidade de regulamentar o conteúdo faltoso, que se deu por meio do decreto n° 7.381/2010. Com sua promulgação outra definição de sistema de tempo compartilhado passou a vigorar, esta nova definição faz-se presente no artigo 28 do Decreto e diz:

> Art. 28. 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.
> § 1o Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado (BRASIL, 2010, s.p.).

Quanto ao período de tempo abordado pelo caput do artigo, há previsão no parágrafo quarto do mesmo que este poderá se dar de forma fixa ou flutuante. A diferença entre eles refere-se ao primeiro determinar data específica para o gozo das unidades habitacionais, enquanto que a segunda apesar de estabelecer um lapso temporal, o período em que haverá utilização de fato ainda precisará ser determinado e não poderá ocorrer fora do lapso temporal estabelecido pelo contrato (BRASIL, 2010, s.p.).

Não obstante sucessivas legislações possuírem a finalidade de implantar a multipropriedade no território brasileiro, importante estacar que alguns resultados foram alcançados por meio delas, ainda existiam problemas a serem solucionados. Por esse motivo, fez-se necessário desenvolver e publicar a lei 13.777/18, que será analisada a seguir.

4.2 A lei 13.777 de 2018

Em 2018, a lei 13.777 entrou em vigor e acrescentou vários artigos no Código Civil (CC), que vão do 1.358-B ao 1.358-U. Todos os dispositivos acrescentados tratam da multipropriedade em regime de condomínio, ou seja, nessa modalidade será possível perceber a presença de vários proprietários sobre um mesmo bem. Estes poderão exercer seus direitos

sobre a propriedade em determinado período do ano, com exclusividade. Conforme definido pelo artigo 1.358-C da referida lei, que afirma:

> Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada (BRASIL, 2018, s.p.).

Importante dispositivo encontra-se presente no parágrafo único do artigo 1.358-C. Afirma este dispositivo que, mesmo que todas as frações de tempo sejam de um único proprietário, não haverá extinção automática da multipropriedade (BRASIL, 2018, s.p.).

Para que se estabeleça a multipropriedade, esta precisa ser registrada no cartório de registro de imóveis competente e ainda, informar a duração dos períodos de cada fração de tempo, conforme preceitua o artigo 1.356-F do CC (BRASIL, 2002, s.p.). O registro do imóvel sobre o qual recaia a multipropriedade não afasta a necessidade de se registrar também as frações de tempo, que terão cada uma sua respectiva matrícula. Conforme parágrafos 10 e 11 do artigo 176 da lei 6.015:

> § 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 (BRASIL, 1973, s.p.).

ALCÂNTARA (2019) apresenta algumas críticas à lei 13.777 de 2018, dentre elas, a exigência de se contratar um administrador profissional e da ocorrência de renúncia translativa apenas em benefício do condomínio em multipropriedade, pois acredita o autor que tais dispositivos são contrários ao princípio da livre-iniciativa. Ainda, o autor afirma que a legislação deveria permitir a instauração de multipropriedade sobre bens móveis de alto valor, afirma que as vantagens seriam as mesmas das que se pode verificar quando recai sobre imóveis.

Por fim, ao comparar a lei brasileira aos dispositivos estrangeiros, ALCÂNTARA conclui brevemente que:

> Por sua vez, a multipropriedade brasileira, agora regulamentada pela Lei nº 13.777/18 [...], apresenta-se apenas sob a forma imobiliária deixando de abranger os bens móveis como em outros países a exemplo da Itália. Desta feita, não abrange a forma de uma sociedade como na França, mas torna-se mais ampla em relação a países como

> Portugal e Grécia, pois diferentemente desses há na multipropriedade nacional a possibilidade de qualquer imóvel ter o regime de multipropriedade, aumentando o aproveitamento do bem (ALCÂNTARA, 2019, p. 36).

Assim, percebe-se que o Brasil inovou em alguns aspectos, mas deixou a desejar em outros, haja vista que em razão de outros países possuírem legislações mais adequadas à aplicação da multipropriedade, bastaria ao legislador brasileiro um estudo acerca dos dispositivos estrangeiros para que fossem adequados à realidade brasileira e pudessem apresentar as mesmas vantagens aqui, no Brasil.

5. A MULTIPROPRIEDADE COMO UMA FORMA DE DIMINUIÇÃO DAS AGRESSÕES CAUSADAS AO MEIO AMBIENTE

A adoção da multipropriedade possui o objetivo de diminuir os custos com a aquisição de propriedades imóveis, uma vez que ao invés de adquirir a integralidade de um imóvel, o interessado poderá adquirir o direito de ser seu proprietário em períodos determinados do ano, por vários anos. Assim, em razão de vários proprietários usarem o mesmo bem, há diminuição considerável nos valores pagos para aquisição e manutenção dos mesmos, como já abordado por este artigo.

Importante observar que a utilização da multipropriedade também contribui significativamente para a diminuição dos impactos causados ao meio ambiente. Isso porque a demanda por habitações diminui, ao passo que um mesmo imóvel servirá como moradia para várias famílias por períodos distintos do ano. Atingir a afirmativa apresentada neste parágrafo não é uma tarefa complexa, para isso, basta seguir o raciocínio apresentado a seguir.

Imagine um lugar conhecido por poucos brasileiros e que ainda não teve seu potencial turístico explorado pela indústria hoteleira e nem mesmo individualmente pelos cidadãos que ali residem, cujas principais características sejam a tranquilidade e beleza exuberante, pode-se pensar em um lago, uma praia, um complexo de cachoeiras ou qualquer outro lugar. Imagine agora que os moradores do local, coagidos pela possibilidade de lucrar com a exploração do mesmo, iniciem uma divulgação massiva a respeito das belezas ali existentes.

Provavelmente, após a divulgação, é possível que muitas pessoas queiram conferir pessoalmente as informações divulgadas e seriam levadas a realização de uma primeira visita. Constatada as maravilhas divulgadas, imagine que em várias famílias surja o desejo por voltar ao local. Em seguida, as visitações frequentes despertariam nessas pessoas o desejo por estabelecer moradia, mas não uma moradia qualquer, uma moradia temporária, para que se

possa aproveitar o período de férias escolares dos filhos; o recesso de final de ano oferecido pela empresa ou ainda qualquer momento do ano. Assim, em razão das várias finalidades e justificativas apresentadas, é comum que o imóvel seja utilizado em apenas curto período do ano e em momentos distintos.

Para unir o raciocínio apresentado neste tópico, a multipropriedade permite que, ao invés de trinta pessoas adquirirem trinta terrenos e neles construírem trinta casas, que as trinta pessoas interessadas se unam para construir uma única casa, cada um gozando dos seus direitos de proprietário no seu respectivo período. Desse modo, haverá grande redução do impacto ambiental, haja vista que construir trinta casas causa prejuízos maiores ao meio ambiente do que a construção de uma única casa. Além do mais, haverá diminuição da poluição visual do local, uma vez que por ser visitado por sua beleza natural, presume-se que a construção desenfreada de imóveis coloque em risco sua existência e essência.

A diminuição no nível de ocupação do solo permitirá ao meio ambiente brasileiro se auto regular, apresentando benefícios aos seres humanos e demais animais que aqui habitam. Exemplo do exposto pode ser verificado em épocas chuvosas, quando o excesso de construções impede a absorção da água pelo solo, dando origem a volumosas enxurradas que colocam em risco o que estiver em sua frente, sejam carros, imóveis e até mesmo pessoas. Além do mais, a existência de maior área verde permite a manutenção da fauna e flora do país, garantindo a sobrevivência de espécies que só podem ser encontradas no território brasileiro. Assim, é indiscutível que a multipropriedade garantirá a utilização responsável e sustentável da propriedade, contribuindo significativamente para a preservação ambiental.

O exemplo apresentado acima aborda os benefícios da multipropriedade para um ambiente que precise ser preservado e que ainda se encontre desprovido de grande ocupação, entretanto, a multipropriedade também garante melhorias aos locais já ocupados pela população, haja vista que permitirá um melhor aproveitamento dos imóveis existentes, evitando a construção de novos e assim, uma expansão desnecessária da urbanização.

A multipropriedade apresenta importantes contribuições para o exercício da função social da propriedade, isso se dá por meio de duas formas. A primeira delas ocorre em razão da utilização de uma mesma propriedade, por períodos maiores de tempo em um mesmo ano, ou seja, ao invés de uma casa de praia ser utilizada por seus proprietários apenas em um curto período do verão, a multipropriedade permitirá a utilização do imóvel durante todo o ano. Com a diminuição da construção de novos imóveis passa-se a segunda forma de contribuição à função social, que refere se à redução da quantidade de imóveis vagos, ou seja, que

descumpram sua função social. Desse modo, haverá um maior índice de cumprimento da função social, uma vez que os imóveis existentes estarão ocupados na maior parte do ano e existirão poucos imóveis desocupados.

6. CONCLUSÃO

Apesar das discussões travadas acerca do local e ano do surgimento da multipropriedade, a corrente majoritária aponta para a França como sendo o berço do referido instituto, assim como o ano de 1965 como o do seu surgimento. Não obstante inicialmente inexistir vasta legislação acerca do tema, aos poucos o instituto ganhou força e se tornou popular entre os cidadãos dos países em que se implementou.

As inegáveis vantagens oferecidas pela multipropriedade garantem a sua manutenção e o seu aprimoramento. A criação de legislações acerca do instituto, além de garantir maior segurança jurídica a quem dele se utilize, vem de encontro aos interesses das pessoas que queiram adquirir ou construir determinado imóvel para uso em curtos períodos do ano, permitindo sua disponibilidade em igualdade de direitos a outras pessoas, que também serão proprietárias do mesmo.

A adoção da multipropriedade garantiu importante evolução aos países que dela fizeram uso e isso não se pode negar. O instituto se tornou uma escapatória para amenizar os problemas econômicos enfrentados pelos países, isto ocorre pois com a crise financeira, o setor imobiliário sofre dura recessão. A adoção da multipropriedade permite a aquisição de imóveis a preços mais acessíveis, possibilitando a venda e a compra mesmo quando os recursos financeiros se tornam escassos na sociedade.

No Brasil, apesar da adoção da multipropriedade datar de 1980, sua utilização é pouco difundida no território, faz-se presente em maior número nas regiões litorâneas como a região dos lagos do Estado do Rio de Janeiro, posto que tal região possui alto fluxo de pessoas em períodos determinados do ano, principalmente no verão. Acredita-se que a precária legislação a respeito da multiproprieidade tenha atrapalhado sua expansão aos demais estados, isso ocorria, pois muitas inconsistências estavam presentes nos textos reguladores e provocavam inseguranças quanto a adoção do instituto.

Agora, com a promulgação da lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018, houve uma importante correção de erros e esclarecimentos acerca de pontos antes obscuros, a partir de

então, a legislação brasileira passa a ser mais completa e solidifica o instituto, garantindo maior segurança a quem dele quer utilizar.

A lei 13.777/18 é uma legislação recente e ainda provocará importantes mudanças na sociedade brasileira. Alguns pontos da lei merecem críticas, como as apontadas brevemente no corpo do presente artigo, entretanto, há tempo para que correções melhorem o texto legal e impeçam prejuízos ou diminuições dos benefícios que o instituto visa conceder.

A adoção da multipropriedade diminuirá os prejuízos causados ao meio ambiente pela expansão desenfreada da construção civil, haja vista que um único imóvel poderá ser ocupado por diversas famílias, diminuindo a quantidade de imóveis necessários para acomodar grandes quantidades de pessoas ao longo de um ano. Além da diminuição da demanda de imóveis já construídos, haverá uma redução da taxa de ocupação do solo nos locais ainda não edificados, garantindo um maior índice de preservação ambiental.

Com a adoção da multipropriedade o Brasil só tem a ganhar, a demora em criar uma legislação específica para o instituto retardou os benefícios que poderiam estar disponíveis a anos para a população. Entretanto, a partir de agora, é possível gozar dos benefícios oferecidos pela multipropriedade no Brasil, benefícios que já estavam disponíveis em vários outros países.

REFERÊNCIAS

ALCÂNTARA, Francisco Jorge Costa de. **O RECONHECIMENTO DA MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL**. 2019. Monografia (Graduação em Direito) - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2019.

ARNOLD, T. L. **Real Estate Timesharing: Construction of Non-Fee Ownership**. Wash. U. J. Urb. & amp; Contemp. v.27, p.215-247, 1984.

ARRIVAS, Fabio. **La Multipropiedad**. 1ª. ed. Valencia: Tirant to Blanch, 1998.

BRASIL. **Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010.** Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Brasília, DF, Presidência da República [2019]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Decreto/D7381.htm. Acessado em: 05 out. 2019.

BRASIL. **Deliberação normativa n° 378, de 12 de agosto de 1997**. Instituto Brasileiro de Turismo. Disponível em: http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm. Acesso em: 20 mai. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF, Presidência da República [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 19 set. 2019.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF, Presidência da República [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em: 15 out. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Altera as Leis n º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 23 set. 2019.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, Presidência da República [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 16 set. 2019.

PARLAMENTO EUROPEU. **Directiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho**. Sobre a protecção do consumidor relativamente a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração,

de revenda e de troca. Disponível em: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:32008L0122. Acesso em: 05 out. 2019.

FRANCESCHELLI, Vincenzo. **Diritto Privato**. v. 1. Milano: Giuffrè, 2010.

FRANÇA. **Lei n° 86-18, de 6 de janeiro de 1986**. Relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Disponivel em: https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A6F87A0F7BE05D4446763A11EC535923.tplgfr26s_3?cidTexte=JORFTEXT000000317307&idArticle=&dateTexte=20190717. Acesso em: 10 out. 2019.

Gustavo Tepedino. **A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária.** Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil. Belo Horizonte, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 2019.

MARQUES, Hérika Janaynna Bezerra de M. M.; RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade.** Pensar, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010.

SARAIVA, Bruno de Sousa. **Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro**. Fortaleza: Dince, 2017.

ULLOA, M. F. R. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 140p, 2008. Tese de Doutorado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Peru, 2008.

VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad**. Tesis PhD. Universidad Complutense de Madrid, 2004.