

Possibilidade jurídica da aplicação da usucapião extraordinária e ordinária nas multipropriedades imobiliárias.

GABRIELLY SANTOS DE CARVALHO¹; RONALY CAJUEIRO DE MELO DA MATA².

¹ Graduanda em Direito pela PUC Minas, campus Betim.

² Professora do Curso de Direito da PUC Minas, campus Betim.

Palavras-chave: Propriedade. Multipropriedade Imobiliária. Função Social. Usucapião.

RESUMO: O artigo 5º inciso XXII da Constituição Federal, consagra a propriedade como um direito fundamental. Ainda na lei maior, o inciso seguinte abrange a necessidade do cumprimento da função social no exercício de tal direito. Sendo assim, o ordenamento jurídico brasileiro subordina um direito subjetivo ao interesse coletivo na intenção de otimizar o aproveitamento do bem imóvel. É nesse contexto que surge o time-sharing, uma espécie de regime condominial especial que possibilita o compartilhamento da propriedade de um bem. No mês de dezembro de 2018, o Congresso Nacional promulgou a Lei nº 13.777 que ficou conhecida como "Lei da Multipropriedade Imobiliária". A regulamentação da matéria sanou alguns dos vários questionamentos que pairavam sobre a multipropriedade no Brasil, trazendo uma maior segurança jurídica, já que não é mais necessário recorrer apenas às jurisprudências. A nova lei trouxe uma ruptura com a concepção tradicional de propriedade, deixando de ser apenas um espaço físico, mas passando também a abarcar o "tempo", vinculando o domínio da coisa a unidades periódicas. O instituto concede aos multiproprietários a utilização exclusiva da coisa dentro da sua unidade fixa de tempo. Assim sendo, o presente trabalho tem como objetivo analisar o instituto da multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, bem como a possibilidade jurídica de usucapi-la nas modalidades ordinária e extraordinária. Trata-se de pesquisa jurídico-dogmática na qual será utilizado o raciocínio hipotético-dedutivo juntamente do método de pesquisa bibliográfica, fazendo uso de doutrinas, teses e dissertações, anais de encontros, obras de referência, entre outros. A relevância do tema reside na função social e econômica atribuída ao instituto, gerando a necessidade de discussões ao seu respeito, tendo como objetivo garantir uma maior segurança jurídica no que diz respeito à aplicação e à expansão do instituto da multipropriedade imobiliária. O pedido de usucapião é bastante recorrente no meio jurídico,

Possibilidade jurídica da aplicação da usucapião extraordinária e ordinária nas multipropriedades imobiliárias.

diante disso, não é de se espantar que sejam levantados questionamentos sobre a sua aplicação ao condomínio temporal. A usucapião da Multipropriedade Imobiliária poderia recair de duas formas: sobre a totalidade do imóvel ou apenas sobre a fração temporal do multiproprietário que inutilizou-a. São diversos os posicionamentos acerca das situações listadas, porém, dada a atual redação da Lei da Multipropriedade Imobiliária, é possível concluir que a regulamentação do instituto não permite a aquisição da Multipropriedade Imobiliária pela usucapião em nenhuma situação. Primeiramente pois a própria essência de rotatividade do uso e da fruição impede que o sujeito tenha a posse contínua da coisa, descartando de imediato a possibilidade de usucapir a unidade periódica. E em segundo lugar, a Lei não admite a extinção do condomínio, até mesmo quando todas as frações temporais pertençam a um único multiproprietário, desse modo impedindo a aquisição originária do imóvel. Para que a usucapião possa vir a ser aplicada as multipropriedades há ainda um longo caminho a se percorrer. É necessária uma releitura quanto ao conceito clássico e estático da continuidade da posse, e a previsão de exceção quanto a impossibilidade de extinção do condomínio em multipropriedade para que o imóvel cumpra com a sua função social.