



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I - CAMPINA GRANDE/PB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE DIREITO**

ÂNGELO VERÍSSIMO MEDEIROS

ASPECTOS REGISTRALIS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

**CAMPINA GRANDE
2019**

ÂNGELO VERÍSSIMO MEDEIROS

ASPECTOS REGISTRALIS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento.

**CAMPINA GRANDE
2019**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

M488a Medeiros, Angelo Verissimo.
Aspectos registraes da multipropriedade imobiliária
[manuscrito] / Angelo Verissimo Medeiros. - 2019.
23 p.
Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) -
Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências
Jurídicas , 2019.
"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento ,
Coordenação do Curso de Direito - CCJ."
1. Multipropriedade. 2. Negócios Imobiliários. 3.
Estruturação jurídica. 4. Segurança jurídica. 5. Direito civil. I.
Título

21. ed. CDD 347

ÂNGELO VERÍSSIMO MEDEIROS

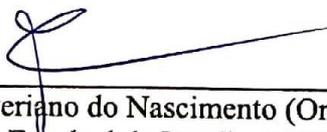
ASPECTOS REGISTRAS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil

Aprovada em: 31/10/2019.

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Profa. Dra. Milena Barbosa de Melo
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Me. Francisco Leite Duarte
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	5
2	O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E O DIREITO REGISTRAL	7
3	A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	8
4	A ESTRUTURA JURÍDICO-REGISTRAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	13
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	18
	REFERÊNCIAS	20

ASPECTOS REGISTRALIS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Ângelo Veríssimo Medeiros¹

RESUMO

O presente trabalho busca tratar acerca da relevância do direito registral para estruturação jurídica da multipropriedade imobiliária. A razão de estudar essas questões está na necessidade de harmonizar a liberdade do incorporador imobiliário de estruturar juridicamente o condomínio edilício em multipropriedade à disciplina jurídica-registral existente, com vistas à proteção do direito à propriedade imobiliária e dos direitos dos consumidores adquirentes deste tipo de imóvel, aliando a livre iniciativa com a segurança jurídica como meta do Poder Público e dos particulares, mediante uma regulação que sirva como uma pré-conformação jurídica obrigatória para o desenvolvimento urbano e turístico, concretização das funções sociais da propriedade e garantia do bem-estar de seus proprietários. Nestes termos, indaga-se como o direito registral disciplina a estruturação jurídica da multipropriedade imobiliária? Para responder esta pergunta buscou-se identificar o conteúdo doutrinário do sistema registral imobiliário brasileiro; definir o conteúdo jurídico necessário para a estruturação do condomínio em multipropriedade; identificar a disciplina legal federal para a estruturação jurídico-registral da multipropriedade; analisar os atos, institutos e procedimentos registrares que dão estrutura jurídica ao condomínio em multipropriedade. Pretende-se contribuir com a oferta, aos aplicadores do direito, de um compêndio jurídico-registral que os auxiliem no controle da legalidade e constitucionalidade da estruturação jurídica da multipropriedade imobiliária, para a concretização da segurança jurídica e proteção do consumidor adquirente deste tipo de imóvel. A pesquisa foi teórica; o nível da pesquisa foi descritivo; o método de abordagem foi o hipotético-dedutivo; o método de procedimento foi o funcionalista; o processo para obtenção dos dados foi o da documentação indireta e a técnica de pesquisa utilizada foi a documental pesquisando em precedentes judiciais, na legislação federal, como também bibliográfica, em livros, artigos e monografias; e o recorte geográfico da presente pesquisa foi de âmbito federal. Na conclusão constatou-se que a estruturação jurídica da multipropriedade, por meio do direito registral, é disciplinada por 6 (seis) leis federais, legislação estudada por vários doutrinadores do país, que agregam conhecimento e importância ao direito registral imobiliário. O condomínio em multipropriedade encontra, após a lei 13.777/2018, arcabouço jurídico suficiente para a sua estruturação de modo a permitir a realização dos negócios jurídicos com segurança, vez que, a partir de então, a multipropriedade é um direito real.

Palavras-chave: multipropriedade. Negócios imobiliários. Estruturação jurídica. Segurança jurídica.

ABSTRACT

The present work seeks to study the legal-registry discipline for the legal structuring of timeshares. The reason for this study is the need to harmonize the freedom of the real estate developer to legally structure the timeshares to the existing legal and registry discipline, with

¹ Aluno de Graduação em Direito na Universidade Estadual da Paraíba – Campus I. E-mail: angelovm07@gmail.com

a view to protecting the right to real estate and the rights of consumers acquiring this type of property, combining the free initiative with legal certainty as a goal of the Public Power and private individuals, through a regulation that serves as a mandatory legal pre conformity for urban and tourist development, realization of the social functions of the property and guarantee the well-being of its proprietary. In these terms, it is questioned how the registry right governs the legal structuring of timeshares? To answer this question, we sought to identify the doctrinal content of the Brazilian real estate registry system; define the legal content necessary for the structuring of the timeshares; identify the federal legal discipline for the juridical-registry structuring of the timeshares; to analyze the acts, institutes and registry procedures that give juridical structure to the timeshares. The research was theoretical; the level of research was descriptive; the method of approach was hypothetico-deductive; the procedure method was the functionalist; the process for obtaining the data was that of indirect documentation and the research technique used was the documentary researching in judicial precedents, in federal legislation, as well as bibliographical, in books, articles and monographs; and the geographic coverage of the present research was federal. In conclusion it was found that the legal structuring of timeshares, through the legal-registry, is governed by 6 (six) federal laws, legislation studied by several indoctrinators of the country, which add knowledge and importance to the real estate registration law. The timeshares, after the law 13,777 / 2018, find sufficient legal framework for structuring to enable the realization of legal transactions with the utmost assurance, since, thereafter, the timeshare is a real right.

Keywords: timeshares; real estate business; legal structure; legal certainty.

1 INTRODUÇÃO

As intervenções do homem no cenário urbano imobiliário têm causado alterações significativas no desenvolvimento das cidades e no mercado de imóveis do país, que, reflexivamente, impactam o bem-estar das pessoas e nas estruturas existentes.

O sistema de condomínio edilício em multipropriedade, nascido na Europa, foi regulamentado no Brasil no fim de 2018 prometendo alavancar a economia do país e provocar a retomada do crescimento da construção civil e dos negócios imobiliários, severamente afetados com as crises econômicas de anos anteriores. O novo modelo de aquisição de propriedade torna a aquisição de imóveis mais dinâmica, bem como pretende provocar uma reordenação do mercado imobiliário.

O compartilhamento do uso de imóveis é estruturado juridicamente através do condomínio edilício em multipropriedade, que tramita, principalmente, perante o Registro de Imóveis da cidade onde o empreendimento será implantado. Os atos jurídicos neste trâmite têm conteúdo e parâmetros legais que autorizam diversas situações jurídicas onde a inserção da autonomia privada pode definir essa estruturação.

Logo, identificar como devem proceder os Cartórios Extrajudiciais de Registro de Imóveis nessa estruturação, prefigura a busca pela segurança jurídica tão apregoada na legalidade constitucional como atribuição finalística para o direito de propriedade imobiliária e outros direitos reais ou obrigacionais afetos a sua competência. Essa segurança jurídica diz respeito à publicidade, à alienação e à oneração desses direitos; tão necessária, diante das rápidas e complexas transformações por que passam as relações jurídicas atuais, nas quais cada vez mais as pessoas buscam resguardar seus direitos.

Nesse sentido, diante da diversidade de cartórios de registro de imóveis que funcionam nas várias localidades do país, parametrizar a disciplina jurídica que dê uniformidade procedimental na estruturação da multipropriedade imobiliária é informar ao mercado

imobiliário que preceitos normativos direcionam as funções registrais na incorporação imobiliária do condomínio edilício em multipropriedade enquanto atividade econômica e a proteção dos adquirentes de imóveis como consumidores hipossuficientes.

Sendo a multipropriedade uma estrutura jurídica autorizada para o uso compartilhado no tempo para imóveis em todo o país, que possui um arcabouço jurídico registral suficiente para proporcionar a segurança jurídica dos negócios imobiliários de sua natureza, este estudo tem como propósito geral identificar o conteúdo jurídico e doutrinário do sistema registral imobiliário brasileiro necessário para a estruturação da multipropriedade imobiliária; de forma que os agentes econômicos, os agentes públicos e as pessoas tenham acesso a um compêndio de preceitos normativos conformadores dessa estruturação.

Nestes termos, considerando a diversidade de cartórios de registro de imóveis existentes, as especialidades que revestem o condomínio edilício em multipropriedade e seu procedimento registral, qual é a estrutura jurídica-registral para a Multipropriedade imobiliária? A razão de estudar essas questões está na necessidade de harmonizar a liberdade dos incorporadores e empreendedores imobiliários de estruturar juridicamente o condomínio em multipropriedade à disciplina jurídica-registral existente, com vistas à proteção do direito à propriedade imobiliária e dos direitos dos consumidores adquirentes deste tipo de imóvel, aliando a livre iniciativa com a segurança jurídica como meta do Poder Público e dos particulares, mediante uma regulação que sirva como uma pré-conformação jurídica obrigatória para o desenvolvimento urbano e turístico, a concretização das funções sociais da propriedade e a garantia do bem-estar de seus proprietários.

Do ponto de vista científico, a pesquisa procurou trazer à multipropriedade uma abordagem de sua disciplina jurídica-registral, passando das fronteiras do direito privado para enfoques no direito público; conectar a implantação da multipropriedade ao direito registral imobiliário, favorecendo as discussões acadêmicas em direitos reais e direito registral; trazer, numa abordagem metajurídica, fundamentos para novas diretrizes no tratamento da legislação registral imobiliária a serem adotadas pelos agentes públicos.

Diante de uma perspectiva social, o estudo procurou colocar no epicentro da discussão o condomínio edilício em multipropriedade, como um dos mais novos empreendimentos imobiliários instaurados no Brasil, qualificando a disciplina de direito registral existente para sua estruturação jurídica, relacionando-a com a proteção à propriedade privada imobiliária, ao consumidor e à segurança jurídica.

Iniciamos o estudo avaliando a importância da função do registrador e da segurança jurídica no trato dos negócios imobiliários, passando por uma abordagem sobre as especificidades da multipropriedade imobiliária, seu surgimento e conceito, as características principais do instituto, a realidade da multipropriedade no Brasil, bem como alguns aspectos gerais sobre o tema na lei 13.777/18, para assim chegarmos ao cerne do estudo, quando abordaremos a importância do registro da multipropriedade imobiliária e os aspectos registrares da lei 13.777/18, bem como a legislação aplicada para a estruturação jurídico-registral da multipropriedade.

Com relação à metodologia utilizada, convém ressaltar que esse estudo tem o escopo basilar de fazer uma análise da estruturação jurídico-registral do condomínio em multipropriedade, num cotejamento entre seu conteúdo publicista e privatista, analisando definições doutrinárias e legais, enquadrando-se, portanto, como uma pesquisa teórica.

O estudo adota o método de abordagem hipotético-dedutivo por partir de um problema (já descrito acima) e de uma hipótese (de que há uma disciplina jurídico-registral federal para estruturação do condomínio edilício em multipropriedade); para no fim, confrontar à determinada fundamentação teórica (em doutrinas, leis federais, precedentes judiciais), e obter as respostas sobre o problema, relacionando as temáticas inerentes ao Direito Civil, Imobiliário e Registral.

O presente estudo está delimitado à disciplina jurídica-registral imobiliária, o recorte geográfico do estudo deu-se em nível federal e os dados obtidos receberam um tratamento quali-quantitativo, pois a obtenção dos dados, seja em números ou não, revelou não apenas quantidade, mas também significações sociais.

2 O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E O DIREITO REGISTRAL

Os princípios destinam-se a servir de guia ao intérprete do direito, funcionando como um alvo a ser alcançado. As funções teleológicas desenvolvidas dentro do ordenamento jurídico pelos princípios determinam a importância destes como bússola das ações dos operadores do direito. Os princípios têm eficácia positiva, quando visam a solução de cada caso com base na finalidade por ele perseguida; e eficácia negativa, quando invalida normas jurídicas que a eles se contraponham (KORESSAWA, 2010).

A Constituição traz com o seu nascimento as bases principiológicas que constituem a essência da sociedade que a fez nascer, de tal maneira que é inconcebível, ainda que não exemplificados textualmente em seu corpo, exercer a interpretação de qualquer norma, ou promover a análise de qualquer caso concreto, fora da luz trazida por ela. Portanto, qualquer premissa de segurança jurídica em um Estado Democrático de Direito, impreterivelmente, deve sustentar-se em premissas constitucionais.

O princípio da segurança jurídica está implícito no conceito de Estado Democrático de Direito, pois, ao intitularem-se assim, os Estados assumem a postura de manter a ordem e a segurança das relações sociais através do seu próprio povo, que determina quais as regras de convivência e os limites de atuação de cada pessoa no âmbito social. Pode-se dizer que a segurança é a previsibilidade que têm os cidadãos de que aquilo que vierem a praticar, desde que lícitamente, de acordo com o sistema normativo, será garantido e confiável.

A segurança jurídica tem a missão de proporcionar e garantir a tranquilidade necessária às pessoas para que tomem os rumos de suas vidas como quiserem, sem surpresas. A partir do momento que escolhem livremente o que desejam, assim fazem confiando que é certo ou cientes das consequências que podem advir, portanto, não é justo que o poder público arbitrariamente, pela força da lei, torne infrutífero, inválido ou nulo aquilo que ele mesmo já atestou como correto, válido e eficaz.

A descrição da realidade negocial imobiliária inserida no registro materializa o princípio da segurança jurídica. A função registral é uma atividade jurídica necessária ao exercício dos direitos e liberdades fundamentais dos brasileiros, vez que a partir dela são obtidos os documentos básicos à cidadania no intuito de proteger a propriedade privada, à higidez e segurança estatal dos negócios jurídicos (FERRI, 2014).

O serviço registral é aquele organizado de forma técnica e administrativa para a garantia da autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (QUARANTA, 2009). Esses serviços são munidos de fé pública, ou seja, possuem presunção de veracidade, que impossibilita a ocorrência de insegurança jurídica não somente entre as partes envolvidas, mas também frente a terceiros.

Pelo princípio da inscrição, a aquisição da propriedade imobiliária se dará em dois momentos distintos: a confecção do título, em que as partes alienam o bem, e o registro, que formaliza esse ato de vontade. A constituição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais sobre imóveis valer-se-ão do caráter constitutivo do registro, servindo não apenas como prova de existência do negócio, mas para que, inseridos na realidade social, a coletividade conhecendo-os, venha a respeitá-los (BALBINO FILHO, 2012).

Assim, surge a extrema cautela com aquilo a ser registrado, observando-se rigidamente os ditames legais, a fim de evitar equívocos. Pelo princípio da legalidade não se pode levar a registro títulos inválidos ou imperfeitos, porquanto, observa-se o zelo pela correspondência

paralela e idêntica entre a situação jurídica e a situação registral, de maneira que haja a possibilidade de confiança total naquilo que está registrado ou que virá a ser. O princípio da legalidade existe para subsidiar o exercício da função registral, de maneira que a observância integral e caprichosa dos trâmites e requisitos legais, durante o processo de registro, transpassa ao público a certeza de que o seu negócio existirá e perpetuar-se-á no tempo. A legalidade é suporte da segurança jurídica.

Outros consectários da segurança jurídica são os princípios da publicidade e da concentração. Pela concentração todos os fatos que possam implicar qualquer alteração jurídica do imóvel da coisa ou repercutir no interesse de terceiros devem estar delineados na matrícula. Por matrícula entende-se o documento identificador do imóvel, que porta a sua localização exata e sua descrição física, bem como informações relevantes, a exemplo dos antigos proprietários ou a data da realização da primeira matrícula. Pela publicidade o registro deve tornar público todas as particularidades incidentes sobre os bens registrados, investindo de

certeza as declarações registrais que, por virtude própria, se presumem exatas, ainda que hipoteticamente o seu conteúdo se revista de simples aparência, ou esteja de fato vazio, por não refletir plenamente a realidade jurídica. O princípio da publicidade dá preferência ao conteúdo registral, sendo suas manifestações superiores à da realidade jurídica. Nesses casos a publicidade registral cria uma aparência formal que é mantida pela dupla vertente da legitimidade e da fé pública (BALBINO FILHO, 2012, p. 178).

A partir da efetivação do registro imobiliário, acontecendo a transferência da propriedade para o novo dono, este estará seguro contra qualquer embuste que porventura venha a perturbar a legítima fruição do seu bem, tendo o poder sobre a propriedade registrada em seu nome, dispondo e usufruindo como melhor lhe convier. A fé pública dos registradores garante a segurança jurídica, autenticidade e legitimidade no negócio imobiliário. Entende-se a fé pública como atributo juridicamente outorgado a alguém que encerra a autoridade de conferir crédito ou confiança social, pelo exercício regular de sua função (AMADEI, 2014).

O registro e a fé pública amparam a exatidão da narração do registrador, mas não a exatidão dos fatos. O registrador não tem relação direta com os fatos que está inscrevendo em sede de registro, dá fé somente àquilo que registrou, sendo o título registrado plenamente válido e eficaz, possuindo força probante. O registro é autêntico porque cria presunção de verdade, sendo possível sua retificação, por ser o serventuário receptor de requerimento alheio, instruído por documentos comprobatórios e examinados por critérios formais (DINIZ, 2003).

A presunção de veracidade dada ao registro é relativa (*juris tantum*), pois enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel (SANTANA DE MELO, 2004). O registro prova o direito e a presunção de veracidade dos títulos registrados mantêm relação direta com o princípio da continuidade registral, vez que “todo assento registral deve apoiar-se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários” (RODRIGUES, 2016, p. 214).

O registro está vinculado ao “negócio jurídico de que teve origem, de modo que a eficácia ou ineficácia desse negócio causal nele repercute” (RODRIGUES, 2016, p. 212), ou seja, quando se “declara a nulidade do registro não se desconstitui o direito de propriedade, mas apenas se declara que ele não chegou a existir” (DINIZ, 2003, p. 2).

3 A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A multipropriedade imobiliária, criada na França, tem um esboço histórico que gira em torno do pós-guerra, na década de 1960, época em que o mercado imobiliário estava extremamente depreciado, tendo a multipropriedade nascido como uma opção de reaquecimento do mercado.

No Brasil, o tema começou a ser estudado em 1983, através da publicação de um artigo com a assinatura do mestre Orlando Gomes, e dez anos depois, o professor Gustavo Tepedino escreve seu livro “Multipropriedade imobiliária”, o primeiro sobre o tema no país. O pontapé inicial de empreendimentos multiproprietários deu-se em 1985, com a criação do Condomínio Paúba Canto Sul em São Sebastião, Estado de São Paulo, ainda nos moldes dos direitos obrigacionais.

Em 2013, a Controladoria Geral do Tribunal de Justiça de São Paulo passa a admitir a aplicação das regras do condomínio edilício à multipropriedade, e três anos depois o instituto é reconhecido pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça - Recurso Especial nº 1.546.165, relator: Min. João Otávio de Noronha, data de julgamento: 24.6.2016 - como direito real novo, em julgado que representou grande avanço no tema.

A multipropriedade, antes da nova legislação, possuía apenas uma estrutura contratual, com feições atreladas ao regime hoteleiro, e ao regime locatício.

No regime hoteleiro o contrato era basicamente a utilização periódica de unidades destinadas à hotelaria, não havia a propriedade, pois este direito real pertencia ao empreendedor, e a gestão do empreendimento era feita pelo próprio empreendedor, pois este tinha o poder de decisão. A periodicidade do uso das unidades hoteleiras tinha módulo fixo, com data para início e fim, ou com módulo flutuante, com reserva antecedente.

Quanto à modalidade locatícia, tratava-se basicamente de contratos entre vários locatários, através do qual esses locatários poderiam compartilhar o uso do imóvel em tempos pré-definidos. No contrato eram estabelecidas obrigações, sendo os inquilinos solidários entre si, mas a relação multiproprietária era mantida apenas através do vínculo contratual.

A partir do advento da Lei 13.777/2018 a multipropriedade passa a ser considerada um direito real em regime de condomínio edilício, trazendo segurança jurídica ao instituto.

Atualmente, o número de imóveis que aderiram ao condomínio em multipropriedade opera em alta, principalmente no setor turístico e hoteleiro. Através de levantamento feito, existem 92 (Noventa e dois) empreendimentos com o formato de multipropriedade voltadas ao turismo no país - imóveis, casa ou apartamento, em um condomínio turístico ou resort -, abrangendo 45 (Quarenta e cinco) cidades e 16 (Dezesseis) estados, sendo projetado um Valor Geral de Vendas (VGV) de 22,3 bilhões (Vinte e dois bilhões e trezentos milhões) de reais, com uma quantidade aproximada a 432.000 (Quatrocentos e trinta e dois mil) de frações ideais disponíveis, dados levantados no estudo “Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil - 2019”, promovido pela Caio Calfat Real Estate Consulting, que atua em áreas de planejamento, desenvolvimento e gestão de empreendimentos imobiliários, hoteleiros e turísticos no Brasil, revelando que a multipropriedade encontra-se em novo estágio de desenvolvimento no país e tende ao crescimento.

A multipropriedade imobiliária funciona como um regime de condomínio onde cada proprietário do mesmo imóvel passa a ser titular de uma parte da propriedade, mas esta parte seria uma unidade periódica autônoma, possibilitando assim o uso compartilhado dos imóveis, mas de forma autônoma e independente (IVANOV, 2019).

Pode-se afirmar que a multipropriedade não é um novo tipo de propriedade, mas sim uma maneira diferente e específica de exercer tal direito, sob os contornos de uma nova espécie de condomínio, que leva em consideração medidas de espaço e tempo, ou seja, a propriedade é a mesma, mas o seu exercício é que encontra uma nova forma de ser. Dessa maneira, a multipropriedade cria um direito de propriedade periódico a cada multiproprietário,

sendo este titular de um direito real sobre coisa própria, porque titula um direito de propriedade com dimensão espaço-temporal (OLIVEIRA, 2018).

A ideia da multipropriedade traz um elemento novo ao estudo dos direitos reais, já que tradicionalmente não existia legislação que previsse a possibilidade de o direito de propriedade ser fracionado na escala do tempo (NAZARÉ, 2016).

Tepedino (1993, p.1), em sua célebre e pioneira obra sobre o tema no país, definiu a multipropriedade como a “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”.

O legislador, ao elaborar a lei 13.777/2018, em seu artigo 1.358-C, preocupou-se em determinar um conceito para a multipropriedade, aproximando-a do instituto do condomínio, sendo “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.”.

Observando a nova lei, de forma literal, a multipropriedade é uma forma de condomínio aplicável apenas aos imóveis - não aplicando-se o conceito aos bens móveis - em que há uma divisão temporal no aproveitamento exclusivo da titularidade do bem, por um período mínimo e indivisível de 7 dias, seguidos ou intercalados (SCHREIBER, 2019).

A multipropriedade provoca uma verdadeira revolução no modo de pensar a propriedade imóvel, pois o fator “tempo” é o grande diferencial, vez que se adiciona uma nova dimensão ao objeto, impondo ao titular o exercício do direito real de propriedade exclusivamente durante o período pelo qual adquiriu o exercício temporário.

Percebe-se que a multipropriedade vale-se do conceito de propriedade quadridimensional, que extrapola as dimensões clássicas que formam a dimensão de volume (altura, largura e comprimento), incorporando o aspecto temporal para sua quantificação, sendo este um elemento individualizador do objeto dominial. Assim, no caso da multipropriedade, teremos a existência de vários direitos de propriedades coexistentes em paralelo e com objetos diferentes, mas que incidirão sobre a mesma base material (SARAIVA, 2017).

Importante frisar

que a propriedade espaço-temporal não tem como objeto o tempo. Com efeito, este nada mais é do que um simples elemento individualizador do objeto da propriedade imobiliária, assim como também o são a largura, o comprimento e a altura/profundidade. Na verdade, todos eles são elementos abstratos, que não podem ser isoladamente considerados. Entender o contrário seria o mesmo que aceitar que a propriedade “comum” tenha como objeto a largura ou o comprimento, por exemplo (SARAIVA, 2017. p. 126).

O art. 1.228 do CC/2002, determinando que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”, relaciona o direito de propriedade a quatro atributos importantes, quais sejam: o uso, o gozo, a disposição e capacidade de reaver o bem de quem o possua injustamente (TARTUCE, 2018).

Por usar entende-se a faculdade de colocar a coisa a serviço próprio, sem modificação na sua substância. Já o poder de dispor permite ao proprietário atingir a própria substância da coisa, seja por atos materiais seja por atos jurídicos. O gozo ou fruição é a capacidade de perceber os frutos, naturais ou civis da propriedade e por fim o direito de reaver é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente estiver de posse dele (SARAIVA, 2017).

Portanto, percebe-se que o conceito e as particularidades da multipropriedade não colocam em xeque o instituto da propriedade, antes, adequam-se a ele, pois a propriedade é

um direito ilimitado, no entanto, o que haverá termo será somente o uso e a fruição do bem, vez que os titulares multiproprietários não podem fruir do seu direito ao mesmo tempo que os outros, sendo necessário que se estabeleça qual será o período que cada um gozará do seu domínio amplo e irrestrito na propriedade.

As características singulares do instituto da multipropriedade são: a multiplicidade de sujeitos; a unidade do objeto do direito; o exercício das faculdades de proprietário condicionadas a uma variante temporal, ou seja, todos os titulares gozam de idêntico direito de uso, gozo e disposição sobre o mesmo bem, por períodos diversos; a perpetuidade e a exclusividade.

É possível, assim, definir que na unidade de tempo e espaço destinada à multipropriedade encontram-se as características essenciais para a apropriação dominical, sendo estas: a materialidade, pois trata-se de espaço físico específico; a exclusividade, o bem é discriminado e individuado de modo constante; a perpetuidade, pois as frações de tempo são imutáveis, vez que o tempo é permanente, pois utiliza-se o ano solar, que se repete, e não um período determinado, como em um contrato convencional; e a plenitude, no sentido da integralidade da senhoria sobre o objeto delimitado espaço-temporalmente (TEPEDINO, 2015).

A maior inovação da multipropriedade consiste na ideia de ter a propriedade de um imóvel apenas durante o tempo em que deseja-se ocupá-lo, diferenciando-se de um contrato de uso compartilhado, em que as pessoas fazem acordos obrigacionais conjuntos para a divisão de custos ou uso simultâneo, pois, no caso da multipropriedade, cada um dos titulares exerce pleno domínio sobre o bem em períodos do ano pré-determinados.

A partir da concretização e implantação do instituto da multipropriedade foram abertas as portas do mercado imobiliário para novas camadas sociais, camadas estas que não teriam acesso à segunda casa devido aos altos custos de uma propriedade nos moldes tradicionais, citando o exemplo de famílias que agora podem realizar o sonho de adquirir uma casa de praia ou de campo para passar férias, realizando-o por meio de baixos custos, com o adicional da despreocupação com a manutenção e segurança do imóvel, vez que esses itens caberão à administração da multipropriedade (TEPEDINO, 2019).

A Carta Magna brasileira determina, expressamente, que a propriedade atenderá à sua função social (CRFB, Art. 5º, inciso XXII), bem como declara que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos uma existência digna, conforme os ditames da justiça social, observado, dentre vários princípios, o princípio da propriedade privada (CRFB, Art. 170, inciso I).

A realização da função social da propriedade observa-se nitidamente quando se compara o modo de aquisição tradicional diante do novo modelo multiproprietário, pois, com o advento da multipropriedade, o imóvel será ocupado por mais tempo durante o ano, visto que será ocupado ciclicamente pelos adquirentes, destoando do modo tradicional, no qual a propriedade turística permanece fechada durante a maior parte do ano. A experiência da multipropriedade proporciona a satisfação individual de cada titular do direito de propriedade, de forma democratizante, concomitantemente à seguridade da socialização do imóvel, objeto do domínio, de forma que existe uma transformação social quando a utilização do bem, antes feita por um único adquirente, passa a ser em prol do aproveitamento coletivo (SANTOS, 2014).

Importante salientar que os negócios em multipropriedade trazem liquidez ao mercado imobiliário, permitindo uma série de operações que apenas o direito de propriedade permite efetuar, como a locação, a dação em garantia, dentre outros.

Por ser adquirida apenas uma fração de tempo, não é preciso desembolsar o preço total do imóvel, possibilitando a compra da propriedade por um valor mais barato se comparado àquele que se pagaria por todo o tempo, não sendo necessário também arcar individualmente

com os custos da manutenção. Portanto, este modelo mostra-se adequado aos indivíduos que desejam usufruir de um imóvel apenas durante parte do ano, não sendo vantajosa a aquisição de um bem para ser o único proprietário.

Por sua vez, com o reaquecimento do mercado, haverá a consequente geração de empregos na indústria e na construção civil, bem como um grande impulso ao turismo brasileiro, produzindo lazer e desenvolvendo às economias locais.

A lei da multipropriedade traz os contornos do instituto, que, em linhas gerais, permite que até 52 pessoas, físicas ou jurídicas, possam ser titulares do direito de propriedade sobre o mesmo imóvel, cada um possuindo a fração do bem por um período mínimo de 7 dias ao ano, de modo que cada um dos coproprietários poderá, num rodízio interno, usar e fruir do imóvel. Ressalte-se que cada multiproprietário poderá adquirir frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores, bem como não será extinto de forma automática o condomínio em multipropriedade no caso de todas as frações de tempo pertencerem ao mesmo multiproprietário (Código Civil, arts. 1.358-C e 1358-E).

A compra da fração ideal do imóvel se dará por escritura pública, nos mesmos moldes atuais, contendo as características físicas e demarcações do terreno, acrescendo-se a fração de tempo que o imóvel estará disponível, com exclusividade, para aquele adquirente.

O objeto da multipropriedade obrigatoriamente tem que ser um imóvel instituído em forma de condomínio, podendo inclusive ser um terreno com ou sem construção, para o qual bastaria a instituição do condomínio multiproprietário pelo titular do bem. No entanto, embora o legislador não tenha feito restrições ao objeto, tradicionalmente aplica-se o condomínio em multipropriedade quando o imóvel está construído e mobiliado, sendo este um destaque da multipropriedade, pois, não apenas o imóvel em si estará sob este regime, também a mobília do local será consignada ao regime multiproprietário, que não pode ser mudada ou alterada. Assim, o mobiliário que guarnece o imóvel, diante de sua natureza acessória, possui o mesmo regime jurídico-real do imóvel e, portanto, também é objeto da multipropriedade do imóvel (OLIVEIRA, 2018). Para tanto, deve haver uma empresa gestora para assegurar a inalterabilidade do objeto, que irá também fornecer a segurança e manutenção do imóvel (Código Civil, arts. 1.358-J e 1358-M).

A multipropriedade, além de proporcionar a realização de ações próprias do direito de propriedade, também pode ser passada por herança, como também disponibilizada para pool hoteleiro, quando o titular da multipropriedade permite que um gestor de rede hoteleira possa explorar de uma maneira eficiente o empreendimento (Código Civil, arts. 1.358-I).

Existe ainda a possibilidade de intercâmbio das frações de tempo através de empresas que disponibilizam bancos de frações ideais, permitindo a permuta das frações de tempo com outros lugares, possibilitando o uso e gozo da multipropriedade em diferentes lugares.

A novíssima lei em questão traz ainda a necessidade de se estabelecer uma convenção de condomínio, com critérios particulares, tais como o estabelecimento do número de frações de tempo e de multiproprietários; o rodízio de uso e fruição; a empresa especializada que administrará e coordenará o uso, a manutenção, a conservação e a limpeza do imóvel; a taxa condominial proporcional às frações ideais; o dia e a hora para desocupação do imóvel, bem como a multa em caso de descumprimento (Código Civil, arts. 1.358-J).

Importante salientar ainda que devem ser observadas as disposições constantes no código civil referentes ao condomínio edilício, bem como o código de defesa do consumidor e a lei de incorporações, dando uma ideia de plurinormatividade ao instituto da multipropriedade (Código Civil, arts. 1.358-B).

Quanto à aplicação do CDC, importante salientar que esta ocorrerá somente nos casos em que houver relação de consumo, devidamente observados os requisitos constantes no código, quando encontrarem-se, em lados opostos no negócio, os multiproprietários e o administrador do condomínio multiproprietário, a empresa operadora do regime de pool (art.

1.358-S, II, CC) ou a empresa operadora do regime de intercâmbio (art. 1.358-P, VI, CC), não havendo relação de consumo quando a multipropriedade for constituída em um ambiente de amigos e parentes, sendo assim descabida a incidência do CDC (OLIVEIRA, 2018).

4 A ESTRUTURA JURÍDICO-REGISTRAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

O avanço populacional ocorrido nos tempos modernos, aliado à concentração das pessoas nos espaços urbanos, gerou a necessidade de novas configurações habitacionais para proporcionar de maneira adequada o exercício efetivo do princípio da moradia digna. Para tanto, surgiu a figura da multipropriedade, visando o melhor aproveitamento dos imóveis e das áreas urbanas, permitindo o uso compartilhado das construções e criando outros tipos de relações jurídicas.

O aproveitamento econômico e social dos bens requer proteção jurídica, imprescindível para viabilizar a vida em sociedade, já que diante de interesses ilimitados e uma finitude de bens, o Direito deve responder por meio de instrumento eficaz e eficiente pela segurança e a prevenção de conflitos. Assim, o registro imobiliário é a instituição que tem por fim dar essa certeza jurídica necessária para viabilizar e estabelecer a credibilidade e a confiança.

Pouquíssimos profissionais do direito costumam valorizar a prática registral, sem a qual não seria possível atribuir eficácia e efetividade aos direitos reais, tampouco segurança jurídica ao investidor e aos consumidores. Ausentes as possibilidades de averbação ou registro na matrícula do imóvel, não seria possível o firmamento dos direitos reais.

O respaldo jurídico que a novíssima lei de multipropriedade oferece vem incentivar empreendedores a investir em projetos dessa natureza, o que impacta positivamente nos resultados do turismo e da economia em geral.

O instrumento oficial que dá vida à multipropriedade é o registro no serviço extrajudicial de registro de imóveis da circunscrição territorial a qual o empreendimento imobiliário faz parte. A partir desse momento, a multipropriedade passa a operar seus efeitos perante os condôminos e perante terceiros.

Em outros tempos era possível a existência da relação entre multiproprietários, quando era ajustada em um contrato firmado entre as partes, entretanto, não era possível recorrer ao seu registro, tornando o negócio jurídico vulnerável. Sobre o tema, Tepedino (2019, p. 2) leciona:

À míngua da intervenção legislativa, a prática brasileira pregressa utilizou-se da instituição de condomínio ordinário entre os titulares de cada apartamento inserido em condomínio edilício. Desse modo, 52 condôminos de um mesmo apartamento estabeleciam, contratualmente, o direito de uso de cada titular por uma semana do ano. Inúmeros inconvenientes decorriam dessa fórmula, que, dentre outros problemas, implicava o direito de preferência dos condôminos no caso de venda por qualquer titular e a divisibilidade do condomínio a qualquer momento, a pedido de um único condômino, após o prazo de cinco anos da indivisibilidade do condomínio ordinário prevista pelo Código Civil (artigo 1.320, parágrafo 2º).

Com o advento da lei 13.777/2018, esse formato de propriedade passa a contar com maior segurança jurídica, permitindo a aplicação do instituto quando levado ao cartório de registro de imóveis competente. Imperioso mencionar que, na medida em que a fração de tempo adquirida deverá ser registrada no registro imobiliário, amplia-se a oportunidade de oferta de garantias para outras transações comerciais.

A identificação dos procedimentos a serem observados pelos Cartórios Extrajudiciais de Registro de Imóveis nessa estruturação, prefigura a busca pela segurança jurídica

estabelecida na legalidade constitucional como atribuição finalística para o direito de propriedade imobiliária e outros direitos reais.

A estruturação da multipropriedade exige uma função registral que expresse a segurança jurídica fruto da legalidade, do controle e da fiscalização. Isto porque o serviço de registro tem natureza pública delegada ao particular sem transferência da titularidade (CF, art. 236), por isso a necessidade de controle e fiscalização para a prestação do serviço nas mesmas bases da Administração Pública.

A incumbência em delegar os serviços registrais pertence ao Poder Executivo, mas o controle e a fiscalização são atividades administrativas atípicas exercidas pelo Poder Judiciário (ORLANDI NETO, 2003), através da atividade correcional da Corregedoria Geral, órgão disciplinar, punitivo, emendativo, orientador, administrativo e não judicial (GIBOSKI, 2001), que tem a frente o Corregedor Geral, magistrado possuidor de jurisdição extraordinária, responsável por verificar os atos dos demais juízes, dos serventuários da Justiça e das serventias extrajudiciais (FREITAS, 2003).

A atividade correcional também se presta à elaboração das Normas referentes à prestação dos serviços registrais, editadas por meio de provimentos do Tribunal de Justiça dos Estados, pois aos oficiais de registro de imóveis cumpre garantir autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis.

Por meio da lei 13.777/18 a multipropriedade foi relacionada intrinsecamente ao instituto do condomínio, especificamente o edifício, de forma que, para a existência da multipropriedade, se faz necessário a existência de um condomínio, e por conseguinte, para o registro da multipropriedade nas serventias extrajudiciais, se faz necessário a observação dos trâmites concernentes ao condomínio edifício. Embora a nova lei não tenha feito menção expressa, esta abrange a necessidade de aplicar todas as regras de condomínio edifício de modo subsidiário, a partir dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, em razão da similaridade das duas espécies de condomínio (OLIVEIRA, 2018).

No condomínio edifício o proprietário da unidade autônoma somente terá condições hábeis de usufruir de sua propriedade se ao mesmo tempo lhe for assegurado o uso das partes comuns do edifício, portanto o condomínio edifício trata-se de uma união indissolúvel entre a propriedade exclusiva e a coisa comum, e, justamente por existir essa simbiose, uma parte não pode ser alienada separadamente da outra (PEREIRA, 2017).

O condomínio edifício, e por conseguinte, o condomínio em multipropriedade, “só passa a ter existência jurídica depois de averbada a construção, registrada a instituição do condomínio e suas especificações, como, também, registrada a convenção no Livro 3 do Registro de Imóveis” (GALHARDO, 2014, p. 348). Impõe-se também ao condomínio edifício e conseqüentemente à multipropriedade, o cadastro nacional de pessoas jurídicas (CNPJ), vez que passam a ser sujeitos de direitos e obrigações, podendo, por exemplo, contratar empregados, realizar operações bancárias, devendo também encargos trabalhistas, dentre outros. Ressalta-se que o condomínio edifício não tem personalidade jurídica, aplicando-se a mesma regra à multipropriedade, porém, está legitimado a atuar em juízo, ativa e passivamente, representado pelo síndico conforme dispõe o artigo 75, inciso XI do novo Código de Processo Civil, em situação similar à do espólio e da massa falida, no caso da multipropriedade, o legitimado é o administrador. Utilizando o conceito de nascimento, leciona Oliveira (2018, p. 8) que

do ponto de vista registral, haverá uma matrícula-mãe, na qual será registrada a instituição do condomínio multiproprietário com a criação de novas matrículas-filhas para as unidades periódicas. É semelhante ao que acontece com o condomínio edifício: a matrícula-mãe recebe o registro da instituição do condomínio edifício e, assim, gera matrículas autônomas para cada unidade autônoma.

A lei 6.015/1973 (Lei de registros públicos) criou diversos tipos de Registros para a publicidade jurídica de fatos ou situações jurídicas para os condomínios edilícios, aplicando-se a regra também para a multipropriedade. Existem procedimentos diversos para o registro do condomínio em multipropriedade de acordo com a forma e tempo que se pretende instituí-lo. A prática comum contemporânea é que o condomínio seja oferecido ao público por um empresário, conhecido como incorporador, no entanto, não é necessário o intermédio deste, podendo os próprios interessados em comum acordo adquirir uma construção e constituir o condomínio, celebrando uma convenção de condomínio e identificando as partes de uso exclusivo e de uso comum a todos, no que tange ao condomínio edilício (RODRIGUES, 2016). No caso da multipropriedade, dar-se-á o mesmo procedimento em escala menor, vez que o condomínio será firmado com a divisão de frações ideais de uma só unidade autônoma, devendo ser observadas as especificidades da convenção multiproprietária.

No condomínio edilício multiproprietário, a constituição ocorre com a aprovação da convenção, não sendo necessária a escritura pública, pois não envolve mutação jurídico-real: ela não atinge a anatomia jurídico-real do condomínio (corpo), mas apenas o seu funcionamento (alma), razão por que é inaplicável o art. 108 do CC (OLIVEIRA, 2019).

Tratando-se de incorporação imobiliária para construção de condomínios edilícios são necessários três registros: registro de incorporação imobiliária, registro do condomínio edilício e registro da convenção do condomínio edilício. Não havendo incorporação imobiliária, sendo o condomínio instituído posteriormente à construção do edifício são necessários apenas os dois últimos registros supracitados. Estes procedimentos são válidos para a incorporação imobiliária que visa empreender condomínios em multipropriedade.

Para que haja o registro da incorporação, se faz necessário a apresentação, no ofício de registros, de variados documentos, dentre eles: memorial de incorporação, título de propriedade do terreno, certidões negativas dos proprietários, certidões do imóvel, projeto arquitetônico da construção autorizado, alvará de construção, declarações de preços, dentre outros (art. 32 da lei 4.591/64 – lei de incorporação imobiliária, LII).

A incorporação imobiliária tem seu conceito definido na própria lei 4.591/64, quando traz que este tipo de incorporação é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas ou frações temporais.

Simplificando o conceito, devemos compreender que a palavra incorporar sugere a ideia de reunião ou junção de duas ou mais coisas em um único lugar, assim, no ramo imobiliário, em termos simples, acontece a junção do edifício que irá ser construído ao terreno, sendo a construção incorporada àquele terreno. Geralmente, o terreno pertence a uma pessoa diversa daquela que operacionaliza a construção do edifício e realiza a venda das unidades autônomas ou frações temporais, portanto a incorporação imobiliária é um meio pelo qual uma pessoa constrói um edifício, no terreno de outra pessoa, corroborando Diniz (2003, p. 87) ao dizer que “a incorporação imobiliária é instituto jurídico relacionado com a aglutinação de interesses visando à edificação de imóveis em regime condominial”.

A atividade imobiliária da incorporação visa unir pessoas e fundos com o fito de promover a construção das edificações, divididas em unidades imobiliárias individualizadas destinadas à venda, esta processada já durante o período de construção (RIZZARDO, 2014). No caso da multipropriedade, o número de sujeitos envolvidos é acrescido, vez que cada unidade autônoma terá vários titulares do direito de propriedade.

Acontecem, porém, enganos reiterados por meio da confusão feita entre a atividade imobiliária da incorporação e a construção da edificação, vez que a primeira não se restringe à última, sendo a construção tão somente

um dos aspectos materiais, ao qual somam-se outros, de significativa relevância, que constituem a alma da incorporação e que se revelam na formulação e elaboração da ideia e diretrizes da obra, no planejamento, na mobilização de recursos necessários, na organização, na coordenação ou administração de atividades, na venda de unidades ou partes ideais, no encaminhamento ao registro imobiliário (RIZZARDO, 2014, p. 378).

Por sua vez, o incorporador é o sujeito que assume a obrigação de implantar o empreendimento e captar os adquirentes das frações de tempo das unidades autônomas que vão compor a construção, adquirindo o terreno, figurando como seu proprietário no Registro de Imóveis, e sendo ele o promotor da construção. Podemos definir, portanto, que

incorporador é toda pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, mesmo não efetuando a construção, efetiva a venda ou promessa de venda de frações ideais, do terreno, vinculadas às futuras unidades autônomas condominiais a serem construídas ou em construção, responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas (GALHARDO, 2014, p. 339-340).

A incorporação imobiliária é dotada de uma característica importante, pois em geral, os empreendimentos que detêm esse formato visam obter antecipadamente o capital necessário para a construção do prédio, através da venda das unidades autônomas, estendendo-se o conceito para a compra das frações temporais (DINIZ, 2003). Capital este que precisa ser protegido contra, por exemplo, fraudes ou a falência do incorporador, surgindo assim a figura do patrimônio de afetação.

O regime de afetação é um regime jurídico “pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador” (GALHARDO, 2014, p. 345).

Por afetação entende-se o ato de “prender ou ligar um patrimônio a um empreendimento, a uma obrigação, a um compromisso, não se liberando enquanto perdura a relação criada entre aquele que se obriga e os credores da obrigação.” (RIZZARDO, 2014, p. 563).

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária foi introduzido no Brasil através da elaboração da Medida Provisória nº 2.221/01, posteriormente revogada pela Lei nº 10.931/2004, com intuito principal de assegurar direitos aos compradores de unidades autônomas, quando o edifício ainda encontrar-se em construção. Sobre esta lei, ensina-nos Vedana (2009, p. 89):

Tendo em vista que toda incorporação nada mais é do que a soma dos interesses dos adquirentes que nela aplicam recursos na medida em que a construção evolui, aliado à marcante função social dessa atividade, teve o legislador o cuidado de possibilitar a separação da incorporação, com os direitos pessoais e reais a ela inerentes, do patrimônio geral do incorporador.

Percebe-se, portanto, que o patrimônio de afetação se transforma em uma reserva financeira destinada à uma determinada operação específica, não sendo possível desviar as receitas para objetivos diferentes que aquela incorporação (RIZZARDO, 2014).

A autonomia patrimonial da incorporação nasce diante do próprio mister da atividade desenvolvida, da forma que é realizada, vez que o incorporador vende as frações ideais antes de construir ou durante a construção, e utiliza os recursos advindos da venda para promover a edificação, fazendo-o, assim, com recursos alheios, entregues em razão da confiança depositada na pessoa do incorporador (VEDANA, 2009).

O Registro da incorporação imobiliária desempenha papel fundamental na cadeia do negócio jurídico que envolve condomínios, pois inexistindo o registro do memorial de

incorporação, não é possível ao incorporador instalar e operar stand de vendas ao público, ainda que não venha a realizar qualquer tipo de venda, apenas a divulgação, pois a Lei de Incorporações exige a constância do número do registro em todo o tipo de publicidade articulada, incluindo o stand de vendas (CAMBLER, 2014).

Devidamente registrado o memorial de incorporação, dá-se início ao processo de construção e vendas das frações ideais, ainda que sem nenhuma obra no terreno, pois disto virá a captação de recursos para levar a termo o empreendimento. Importante reiterar que, assim como a unidade autônoma no condomínio edilício só nasce para o mundo jurídico após a conclusão do prédio e o registro da instituição do condomínio, também a fração ideal temporal da multipropriedade seguirá o mesmo comando, através do registro da convenção do condomínio em multipropriedade estabelecido sobre ela.

O registro de imóveis, de maneira geral, nele enquadrando-se o registro dos condomínios em multipropriedade, observa o trâmite sequencial que se dá por 5 livros principais, são eles: Livro n. 1 (Protocolo), Livro n. 2 (Registro Geral), Livro n. 3 (Registro Auxiliar), Livro n. 4 (Indicador Real), Livro n. 5 (Indicador Pessoal).

O livro 1, de protocolo, tem o escopo de cadastrar os títulos prenotados, colocando-os em uma lista de preferência sequencial, valendo este cadastro de prenotação para posterior oficialização do registro pelo prazo de 30 dias, podendo ser prorrogado em casos excepcionais, consagrando dois princípios do direito registral, quais sejam: o princípio da prioridade e o princípio da instância.

No livro 2, de Registro Geral, são firmadas as matrículas dos imóveis e os respectivos registros. Cada imóvel possui uma matrícula própria. Assim, o empreendimento imobiliário como um todo deve estar matriculado. Através da instituição do condomínio, a matrícula do imóvel em sua totalidade será aberta, dando oportunidade para serem abertas tantas matrículas quantas forem as unidades autônomas definidas no condomínio, bem como, de acordo com a Lei nº 13.777/2018 que acrescentou mudanças na LRP, haverá uma matrícula para cada fração ideal de tempo. No entanto, essas matrículas só poderão ser abertas se previamente já for registrado o condomínio no imóvel ou na unidade autônoma (DINIZ, 2003). A matrícula deve preencher os requisitos do inciso II e o registro os do inciso III do §1º do art. 176 da LRP.

No livro 3, de registro auxiliar, deve constar o registro dos atos que não digam respeito diretamente ao imóvel matriculado, como o registro da convenção do condomínio em multipropriedade (inciso III do art. 178 da LRP). No livro 4 (indicador real) há indicação de todos os imóveis registrados no livro 2 com a identificação e matrícula; e no livro 5 (indicador pessoal) será o repositório dos nomes das pessoas que figuram nos demais livros.

Para ter validade, a convenção do condomínio em multipropriedade segue os mesmos rituais do condomínio edilício, assim, precisa ser subscrita por no mínimo de 2/3 das frações ideais do condomínio, passando a convenção a ser válida e obrigatória perante terceiros (CC, art. 1.333). Portanto, a convenção não se trata de um contrato, mas, sim, de uma norma de caráter institucional (GALHARDO, 2014). Posteriormente, sendo preciso alterar algum ponto da convenção, é necessário a aprovação por dois terços dos votos dos condôminos (CC, art. 1.351).

Os registros e averbações serão efetuados no ofício de Registro da situação do Imóvel, salvo quando o imóvel estiver situado em mais de uma comarca o registro será feito em ambas. O registro e a averbação poderão ser solicitados por qualquer pessoa, apresentante (portador do título) e requerente ou interessado (titular de interesse jurídico no ato a ser praticado). Somente registram-se as escrituras públicas ou particulares quando são preenchidos os requisitos exigidos em lei, assinados pelas partes e eventuais testemunhas, com firmas reconhecidas para os particulares (Lei 6.015/73, arts. 172 a 178, 217, 221, 227).

Os passos antecedentes são conteúdos fundamentais para estruturação do condomínio edilício em multipropriedade, assim como o conjunto de atos de sua formação como os

registros de instituição, da convenção, as aberturas de matrículas, a averbação da construção e a da certidão negativa de débitos para com o INSS, na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas, bem como aquelas concernentes às frações temporais (Código Civil, art. 1.332, 1.1358 F, 1.358G e Lei 6015/73, art. 176.).

Havia uma discussão bastante intensa entre os doutrinadores de direito registral quanto à forma de registrar a multipropriedade, de maneira que o legislador se preocupou em não deixar lacunas sobre os procedimentos registrais a serem adotados quando do registro da multipropriedade.

Para tanto, estabeleceu-se que deverá ser aberta uma matrícula própria para a unidade autônoma do imóvel, bem como matrículas próprias para cada fração ideal, de maneira a promover a singularidade do bem de forma segura, e assim permitir a realização de negócios jurídicos também seguros ou a realização de condições judiciais, como a penhora.

O registro da instituição de condomínio multiproprietário importa no fracionamento ideal do uso e constitui novos direitos reais referentes às frações temporais nas unidades autônomas, com abertura de tantas matrículas quantas forem essas frações, num limite máximo de 52 por unidade autônoma, que serão identificadas em forma decimal ou ordinária. devendo, também, em ato contínuo, ocorrer o registro da convenção condominial (Código Civil, arts. 1.358-C e 1358-E).

Por fim, devidamente abertas as matrículas referentes a cada fração ideal do condomínio em multipropriedade recairá sobre cada unidade periódica alguns encargos, tais como o IPTU, ITR e, no caso de apartamentos, taxas de condomínio, ambos proporcionais à unidade espaço-temporal adquirida. O fato gerador do IPTU ou ITR é o direito real de propriedade do imóvel periódico, assim os demais multiproprietários não podem ser responsabilizados pela dívida de IPTU da unidade, de forma que os coproprietários jamais poderão ser cobrados por débitos referentes a outros proprietários, assim como não devem sofrer de nenhum prejuízo referente à dívida de outro, sendo possível aos credores pessoais porventura lesados, por exemplo, levar à penhora a parcela periódica do multiproprietário devedor (OLIVEIRA, 2018).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho ora realizado teve como tema “Aspectos registrais para a multipropriedade imobiliária”, visando explorar as minúcias da matéria condominial multiproprietária sob o viés jurídico imobiliário, com o fito de colocar a multipropriedade no epicentro da discussão, vez que é um instituto recém criado dentre os empreendimentos imobiliários, possibilitando, assim, a qualificação da disciplina de direito registral existente para sua estruturação jurídica.

Os objetivos da pesquisa versaram sobre a ideia de preparação e compilação de materiais, desde a identificação do tema na doutrina à síntese da matéria na legislação federal existente, a fim de definir o conteúdo jurídico necessário e os procedimentos registrais que dão estrutura jurídica à multipropriedade.

Reputamos como alcançados todos os objetivos, pois através dos estudos realizados foi possível estabelecer o conteúdo doutrinário do Sistema Registral Imobiliário brasileiro, do qual extrai-se a importância da atuação dos registradores garantida pelo princípio da presunção de veracidade do registro de imóveis, bem como pela fé pública garantida aos seus atos, de forma que a estruturação da multipropriedade passa a ser um procedimento oficial de extrema segurança, possibilitando aos negociadores a certeza da perpetuação no tempo daquilo que foi pactuado, através dos registros de imóveis. A Lei 13.777/2018, através da possibilidade do registro, trouxe definitivamente segurança jurídica para os multiproprietários ao tornar a multipropriedade um direito real, permitindo o registro com

tranquilidade, quando antes, inversamente, existia bastante controvérsia, porque a multipropriedade era entendida com uma natureza meramente obrigacional.

Pudemos constatar que no Brasil, por ser um dos países com maior vocação turística no mundo, as expectativas de crescimento do empreendimento são contundentes, necessitando cada vez mais da atuação de profissionais na área, além de que, possuindo o mercado imobiliário um cenário mais robusto e seguro, surge a necessidade de divulgação, de estudos sobre o tema e de orientações precisas para os empreendedores e consumidores.

Importante frisar que a Constituição federal e o Código Civil introduziram no Direito brasileiro a necessidade da propriedade possuir funções social e econômica, de forma que é possível constatar que a utilização e expansão da multipropriedade imobiliária ratifica os textos legais, sendo um instrumento de concretização da função social da propriedade, pois destoa do modo tradicional de utilização da propriedade, permitindo o uso cíclico e constante do imóvel durante todo o ano e beneficiando um contingente exponencialmente maior de pessoas, permitindo ainda o acesso à bens de lazer para sujeitos com menor potencial econômico.

Constatou-se, ainda, que a disciplina legal para o registro imobiliário de condomínios no formato de multipropriedade encontra respaldo no Código Civil de 2002, no Código de Processo Civil de 2015, no Código de Defesa do Consumidor, bem como na Lei 6.015/1973 (Lei de registros públicos), Lei 4.591/64 (Lei de incorporação imobiliária) e principalmente na Lei 13.777/2018, e que dentro da disciplina legal existe uma intrínseca relação simbiótica entre os procedimentos de estruturação da multipropriedade e os seus respectivos procedimentos registrais, pois o instituto da multipropriedade ganha força a partir do devido registro nas serventias extrajudiciais, tornando, por exemplo, a convenção de condomínio, ratificada pelos condôminos, uma norma a ser observada, inclusive oponível a terceiros. Embora seja recente a publicação da Lei da multipropriedade, e devido ao fato desta ter considerado a multipropriedade como uma espécie de condomínio, assemelhando-a ao condomínio edilício, entendemos que a recente lei pecou ao não deixar expressamente consignado o uso subsidiário das regras referentes ao condomínio edilício na aplicação dos negócios imobiliários envolvendo a multipropriedade.

Percebe-se, então, que a disciplina registral e seus respectivos procedimentos, especialmente quando trata-se de registro de condomínios em multipropriedade, contém inúmeros detalhes, cada qual com sua devida importância, pois cada ato registrado, ou a ausência do registro, provocará uma situação diversa no mundo jurídico e negocial, revelando a necessidade do cuidado profissional no trato com a instituição deste tipo especial de condomínio. A seara registral revela-se consideravelmente importante na efetivação de negócios imobiliários e sua perpetuação no tempo.

Quanto às hipóteses elaboradas, estimou-se que a o uso compartilhado de imóveis é estruturado juridicamente através da multipropriedade imobiliária, que tramita, principalmente, perante o Registro de Imóveis da cidade onde o empreendimento será implantado, eivado de segurança jurídica, bem como que os atos jurídicos neste trâmite têm conteúdo e parâmetros legais que autorizam diversas situações jurídicas onde a inserção da autonomia privada pode definir essa estruturação. Verificamos que estas hipóteses foram devidamente confirmadas, pois existe um arcabouço legislativo bastante completo que possibilita a estruturação jurídica do condomínio em multipropriedade, inclusive com a preservação da autonomia das vontades particulares, como, por exemplo, a convenção condominial, devendo, para tanto, ser observados os trâmites das serventias extrajudiciais de registro imobiliário no lugar que será implantado o negócio imobiliário.

Pelo exposto, após a verificação das hipóteses e o alcance dos objetivos, respondendo à pergunta inicialmente elaborada, ponto de partida da pesquisa científica, temos que a estruturação jurídica da multipropriedade, por meio do direito registral, é disciplinada por 6

(seis) leis federais, quais sejam, Código Civil de 2002, Código de Processo Civil de 2015, Código de Defesa do Consumidor, Lei 6.015/1973, Lei 4.591/64 e a Lei 13.777/2018, legislação trabalhada por vários doutrinadores do país que agregam conhecimento e importância ao direito registral imobiliário, proporcionando a melhor compreensão da matéria para que a estruturação do condomínio multiproprietário se dê da maneira mais eficaz e segura juridicamente.

Através dos estudos acerca da temática penso que, até o presente momento, a pesquisa gerou o grande interesse em desvendar outras particularidades necessárias ao registro de imóveis, tanto para a multipropriedade quanto para outros temas referentes aos negócios imobiliários, vez que a temática é bastante presente no cotidiano da sociedade, e pouco estudada, principalmente no estado da Paraíba. Surgem, assim, ideias para futuras pesquisas, possibilitando a ampliação do tema e análise de outros pontos de vista, sugerindo-se a pesquisa sobre o registro imobiliário da multipropriedade agrária ou a multipropriedade para bens móveis, ou ainda a análise da tutela da segurança pública através da materialização do princípio da segurança jurídica no direito registral.

Por fim, é notório que a matéria estudada possui grande relevância científica e social, embora pouca possuída por aqueles que a operam, revelando-se, através do levantamento doutrinário e legal realizado, que a correlação entre prática e teoria se faz cada vez mais necessária, pois complementam-se reciprocamente.

REFERÊNCIAS

AMADEI, Vicente de Abreu. A fé pública nas notas e nos registros. In: YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; FIGUEIREDO, Marcelo; AMADEI, Vicente de Abreu (Orgs). **Direito notarial e registral avançado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. São Paulo: Saraiva, 2. ed. 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

_____. **Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591compilado.htm>. Acesso em: 01 jun. 2019.

_____. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 01 jun. 2019.

_____. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 01 jun. 2019.

_____. **Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>. Acesso em: 01 jul. 2019.

_____. **Lei 13.105, de 16 de março de 2015.** Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 01 jun. 2019.

CALFAT, Caio. Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil: 2019, **Caio Calfat Real Estate Consulting**, 06 de jun. de 2019. Disponível em <<http://www.caiocalfat.com.br/2019/06/06/cenario-do-desenvolvimento-de-multipropriedades-2019/>>. Acesso em: 14 ago. 2019.

CAMBLER, Everaldo Augusto. O registro da incorporação imobiliária: pontos estratégicos e problemáticos. In. YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; FIGUEIREDO, Marcelo; AMADEI, Vicente de Abreu (Orgs). **Direito notarial e registral avançado**. São Paulo: Revista dos tribunais, 2014.

DEMO, Pedro. **Metodologia científica em ciências sociais**. 3.ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 1995.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

FERRI, Caroline F.S. **A perspectiva social inclusiva dos serviços notariais e de registro no Brasil: fins, gratuidades e equilíbrio econômico-financeiro**. 2014. Dissertação (Mestrado em Direitos Humanos e Democracia) - Universidade Federal do Paraná, Paraná.

FREITAS, Vladimir Passos. **Corregedorias do Poder Judiciário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

GALHARDO, João Batista. O condomínio no registro de imóveis e suas principais questões. In. YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; FIGUEIREDO, Marcelo; AMADEI, Vicente de Abreu (Orgs). **Direito notarial e registral avançado**. São Paulo: Revista dos tribunais, 2014.

GIBOSKI, Tarcísio Alberto. **Função Corregedora nos Tribunais**. Rev. TST, Brasília, vol 67, nº 2, abr/jun 2001.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

IVANOV, Caio. **Multipropriedade imobiliária: inovação no registro de imóveis**. 2019. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-undefined-multipropriedade-imobiliaria-inovacao-no-registro-de-imoveis-undefined-por-caio-ivanov>>. Acesso em 06 de jun. 2019.

KORESSAWA, Wilson. **O princípio da segurança jurídica: implicações na ocupação familiar de lotes públicos**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 2010.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 6.ed. São Paulo: Atlas, 2005.

MICHEL, Maria Helena. **Metodologia e pesquisa científica em ciências sociais**. São Paulo: Atlas, 2005.

NAZARÉ, Paulo Emílio Dantas. **O acesso à propriedade imobiliária na perspectiva do Direito Civil-Constitucional**. 2016. 117 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade de Brasília, Brasília, 2016.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos**. 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: 14 de ago. 2019.

_____. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade**. 2018. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso em: 24 jul. 2019

ORLANDI NETO, Narciso. Serviços notariais e de registro. In. FREITAS, Vladimir Passos (Org). **Corregedorias do Poder Judiciário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

QUARANTA, Roberta Madeira. **A atividade dos notários e registradores e o sistema de responsabilidade civil no direito brasileiro**. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Constitucional) - Fundação Edson Queiroz, Universidade de Fortaleza, Ceará.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3. Ed. Rio de Janeiro: Forense. 2014.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. 2.ed. São Paulo: Editora Atlas, 2016.

SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto. **Breves anotações sobre o registro de imóveis**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669/breves-annotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis>>. Acesso em: 02 abr. 2019.

SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos. Multipropriedade imobiliária e a concretização da função social na garantia do acesso à moradia de lazer. In. LEAL, Larissa Maria de Moraes; GODINHO, Adriano Marteleto; LIMA, Raquel Moraes de. (Orgs). **Direito civil: Constitucional I**. Florianópolis: Conpedi, 2014.

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

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade imobiliária e a lei 13.777/18**. 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>>. Acesso em: 25 jul. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 8. ed. rev, atual. e ampl. São Paulo: MÉTODO, 2018.

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em: 06 jun. 2019.

_____. **A multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

_____. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In. AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Orgs). **Direito imobiliário**: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015.

VEDANA, Alexandre Torres. **Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária e a efetividade dos direitos do consumidor**. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Empresarial e Cidadania) – Centro Universitário Curitiba, Paraná.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projeto e relatórios de pesquisa em administração**. 16. ed., São Paulo: Cortez, 2016.