

O CONDOMÍNIO EDILÍCIO EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE E A LEI Nº 13.777/2018: O AVANÇO DOS DIREITOS REAIS ¹

THE MULTIPROPERTY BUILDING CONDOMINIUM AND LAW Nº 13.777/2018: THE ADVANCE OF REAL STATE AND PROPERTY RIGHTS

EL CONDOMINIO EDILICIO EN RÉGIMEN DE MULTIPROPIEDAD Y LA LEY 13.777/2018: LA EVOLUCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Patrícia Verônica Nunes Carvalho Sobral de Souza ²

Gerson Amauri Calgari ³

ÁREA(S) DO DIREITO: Direito Civil; Direitos Fundamentais.

Resumo

Com o advento da Lei nº 13.777/18, foi incorporado definitivamente a multipropriedade imobiliária ao Código Civil de 2002. Através desse instituto, diversos proprietários dividem o aproveitamento econômico de determinado imóvel em turnos intercorrentes, direcionando-os detalhadamente a cada um dos titulares, de forma exclusiva e em caráter perpétuo, de tal sorte que a cada multiproprietário corresponda o direito de fração espaço-temporal incidente. Claro fica que o ordenamento não pode deixar de reconhecer o exercício simultâneo da propriedade por mais de um sujeito. A multipropriedade consiste num Direito Real sobre imóvel, condicionado e limitado, considerando que cada multiproprietário poderá compartilhá-lo de forma fixa, determinada, flutuante ou mista, cabendo aos proprietários definirem, de comum acordo, em registro, os períodos de uso que caberão a cada um. Portanto, o objetivo da pesquisa é abordar o regime da multipropriedade à luz da Lei 13.777/18, bem como o uso do condomínio edilício ante esse regime. Utilizou-se de pesquisa bibliográfica, de método qualitativo, de caráter exploratório, para desvelar aspectos doutrinários que tratam do tema, somados à legislação aplicável ao debate. Os resultados da pesquisa se baseiam na compreensão da nova Lei que preencheu o vácuo legislativo quanto à multipropriedade, apresentando o condomínio edilício sob este regime, como uma modalidade de propriedade de grande relevância social, em especial, para a organização urbana.

Palavras-chave: Coletividade. Condomínio edilício. Direitos Reais. Multipropriedade.

¹ Recebido em 23/outubro/2019. Aceito para publicação em 11/novembro/2019.

² Pós-doutora e Doutora em Direito Público (UFBA). Doutora em Educação e Mestre em Direito pela Universidade Federal de Sergipe (UFS). Especialista em Direito do Estado e Especialista em Direito Municipal (UNIDERP). Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Universidade Tiradentes (UNIT). Especialista em Auditoria Contábil pela Universidade Federal de Sergipe (UFS). Professora titular de Graduação e Pós-graduação da Universidade Tiradentes (UNIT). Líder do Grupo de Pesquisa – CNPQ- Direito Público, Educação Jurídica e Direitos Humanos. Diretora Técnica do Tribunal de Contas do Estado de Sergipe. E-mail: patncss@gmail.com.

³ Doutor em Direito PUC/SP, professor titular e vice coordenador do programa de Mestrado em Direitos Humanos Fundamentais, Unifieo, Osasco/SP. E-mail.: 01226@unifieo.br

Abstract

With the advent of Law nº 13.777/18, real estate multi-ownership was definitively incorporated into the 2002 Civil Code. Through this institute, several landowners divide the economic use of a particular property into intercurrent shifts, directing them in detail to each of the owners, in an exclusive and perpetual manner, so that each multi-owner is entitled to the right of spatial and temporal fraction incident. Of course, the standard cannot but recognize the simultaneous exercise of property by more than one person. Multi-ownership consists of a Real Estate and Property Right, conditional and limited right, considering that each multi-owner may share it in a fixed, determined, floating or mixed manner, with the owners having to agree, in agreement, the periods of use that will be each one. Therefore, the objective of the research is to approach the multi-ownership regime in the light of Law 13.777/18, as well as the use of the condominium building under this regime. A qualitative, exploratory bibliographic research was used to unveil doctrinal aspects that deal with the theme, added to the legislation applicable to the debate. The research results are based on the understanding of the new Law that filled the legislative vacuum regarding the multiproperty, presenting the condominium building under this regime, as a property modality of great social relevance, especially for the urban organization.

Keywords: Collectivity. Building condominium. Real state and property rights. Multiproperty.

Resumen

Con la promulgación de la Ley Nº 13.777/18, la multipropiedad inmobiliaria se incorporó definitivamente al Código Civil de 2002. A través de ese instituto, varios propietarios dividen el uso económico de un determinado inmueble en turnos intercurrentes, dirigiéndolos en detalle a cada uno de los propietarios, de forma exclusiva y a perpetuidad, de forma que cada multipropietario corresponda el derecho de la fracción espacio-temporal incidente. Por supuesto, el ordenamiento no puede dejar de reconocer el ejercicio simultáneo de la propiedad por más de un sujeto. La multipropiedad consiste en un Derecho Real condicionado y limitado sobre bienes inmuebles, considerando que cada multipropietario puede compartirlo de forma fija, determinada, flotante o mixta, y corresponde a los propietarios definir, de común acuerdo, en el registro, los períodos de uso que le convengan a cada uno. Por lo tanto, el propósito de la investigación es abordar el régimen de multipropiedad a la luz de la Ley 13.777/18, así como el uso del condominio edilicio antes de este régimen. Se utilizó la investigación bibliográfica, el método cualitativo, el carácter exploratorio, para desvelar los aspectos doctrinales que abordan el tema, además de la legislación aplicable al debate. Los resultados de la investigación se basan en la comprensión de la nueva ley que llenó el vacío legislativo en materia de multipropiedad, presentando el condominio edilicio bajo este régimen, como un modo de propiedad de gran relevancia social, especialmente para la organización urbana.

Palabras clave: Colectividad. Condominio edilicio. Derechos reales Multipropiedad.

SUMÁRIO: 1 Introdução. 2 A noção conceitual de condomínio edilício. 3 O condomínio edilício à luz do Código Civil de 2002. 3.1 Natureza jurídica do condomínio edilício. 3.2 Elemento constitutivo. 4 Multipropriedade e o direito urbanístico. 5 A propriedade edilícia e a Lei Federal nº 13.777/18. 6 Conclusão. 7 Referências.

SUMMARY: 1 Introduction. 2 The conceptual notion of building condominium. 3 The building condominium under the 2002 Civil Code. 3.1 Legal nature of the building condominium. 3.2 Constitutive element. 4 Multi-ownership and urban law. 5 Condominium building property and Federal Law nº 13.777/18. 6 Conclusion. 7 References.

SUMARIO: 1 Introducción. 2 La noción conceptual de condominio edilicio. 3 El condominio edilicio según el Código Civil de 2002. 3.1 Naturaleza jurídica del condominio edilicio. 3.2 Elemento

constitutivo. 4 Multipropiedad y derecho urbanístico. 5. La propiedad edilicia y la Ley Federal No. 13.777/18. 6 Conclusión. 7 Referencias.

1 INTRODUÇÃO

O crescimento da população e o desenvolvimento urbano alteraram substancialmente o direito de propriedade e a convivência entre pessoas, tendo em vista a necessidade e o anseio de inúmeros indivíduos se fixarem no mesmo espaço físico. A título de exemplificação, na cidade de São Paulo, ocorre a expansão do condomínio edilício de forma gradativa, o que ocasiona aumento dos conflitos, demandas judiciais e indagações.

Nesse contexto, os condomínios edifícios residenciais e comerciais são fundamentais para a organização urbana das cidades e vêm ocupando cada vez mais espaço. Desse modo, o trabalho, inicialmente, busca definir e caracterizar o edifício e discorrendo sobre sua evolução histórica no ordenamento jurídico brasileiro, sua natureza jurídica e forma de sua criação, caracterizado pelo condomínio edilício.

Será examinada a função social da propriedade, com ênfase no direito pátrio, apontando sua evolução nas constituições brasileiras, sua presença no Código Civil de 1916 e no Código Civil vigente. Serão ainda analisados os elementos da função social do condomínio, dissertando sobre a função social do Direito Urbanístico e as restrições/limitações de utilização da propriedade no condomínio edilício.

Para tanto, foi utilizada a pesquisa bibliográfica, cujo método foi o qualitativo, de caráter exploratório, para expor estudos doutrinários que tratam do tema, sem olvidar da legislação aplicável ao debate em questão.

A decisão de estudar referida modalidade de propriedade, que se desenvolve cada dia mais, deu-se em virtude do advento da Lei nº 13.777/18 e de sua presença que sempre cresce em nossa sociedade em decorrência da necessidade cada vez maior de aproveitar os espaços em razão do grande problema habitacional e organizacional existente, e, mormente a necessidade vital de se preservar o meio ambiente para a continuidade da espécie humana.

Decerto, a existência do instituto da multipropriedade requer uma regulamentação jurídica condizente e eficaz quanto às consequências da sua prática. Portanto, o que se almeja é debater a problemática que envolve a nova

regulação legal no que se refere ao cunho protetivo que deve ser voltado aos proprietários, aos terceiros e o ao Estado.

Nesta senda, foi realizado o estudo do condomínio edilício, buscando identificar os aspectos de sua função social, visto que, está inserido no âmbito da função social da propriedade imobiliária, e apresenta atributos específicos e peculiares de organização, sendo tema de grande relevância social.

2 A NOÇÃO CONCEITUAL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Para o estudo do condomínio edilício (nomenclatura adotada pelo Código Civil de 2002) em nosso ordenamento jurídico, faz-se necessário um breve relato sobre sua evolução histórica.

O condomínio horizontal, nomenclatura utilizada pelo condomínio edilício antes do advento da Lei n.º 10.406, de janeiro de 2002, para muitos doutrinadores não é considerado um fenômeno da era moderna. Maximiliano (1961) compreende que o uso de habitações de diversos proprietários, apoiadas sobre um mesmo solo, remonta a eras primitivas, pois as cavernas perfuradas nas rochas apresentavam a opção pela moradia em residências familiares superpostas. Mais de dois mil anos antes de Cristo, da Caldeia espalhou-se por todo Oriente, e de lá para o Egito e Palestina, com as primeiras casas de vários andares e o uso de tijolos secados ao sol, teria surgido, assim, a divisão horizontal, originando diversas propriedades.

Sob o ponto de vista histórico, Pontes de Miranda (1955) menciona que a “comunhão *pro diviso*” era muito usada nos direitos grego e grego-egípcio, encontrando-se no papiro de Madgnola, datado do século III a.C, referências sobre o direito de construir. No entanto, entende Lopes (2008) que tais textos não são, porém, suficientemente claros, tudo estando a indicar que os romanos não conheciam a divisão da propriedade com o mesmo caráter do instituto da propriedade horizontal, que apenas surgiu no século XVIII, assim mesmo sem uma disciplina jurídica determinada. Mas, na Idade Média, surgiu um sistema de propriedade, semelhante ao condomínio.

Tal espécie de propriedade ganhou notoriedade em Grenoble, França, onde o sistema existente trazia a figura do possuidor do domínio de área que negociava o domínio útil do local onde as pessoas, que contratavam com ele, construía a sua residência. Então, a pessoa detinha a propriedade do imóvel em que residia, mas

não obtinha a propriedade dos envoltos, que poderiam ser de outros adquirentes ou do próprio possuidor.

Todavia, com a Revolução Francesa, esse sistema foi extinto. O *albergeteur* perdeu a titularidade do domínio, eclodindo, desta maneira, o sistema condominial especial. A primeira regulamentação da propriedade horizontal teria acontecido em Axerre, sendo inserta, posteriormente, no Código de Napoleão, que em seu art. 664, sublinhava a característica individual do direito de propriedade, tratava a propriedade coletiva como regime transitório, destinado a cessar rapidamente. Deste modo, a doutrina e a jurisprudência francesa abordaram o instituto jurídico da copropriedade por andares como uma justaposição de propriedades individuais.

Pondera Lopes (2008) que à época existiam poucas normas que passaram a se referir ao tema e não cuidaram de regulá-lo convenientemente. Para autor, durante o período causas socioeconômicas exigiam tratamento legislativo mais detalhado sobre o instituto em exame. Tem-se como exemplo o Código de Napoleão que dispunha sobre a matéria em um único artigo de nº 664, e o Código Português, de 1867 que apenas se referia aos encargos de reparação e conserto em seu art. 2.335.

Com o crescimento populacional, o desenvolvimento das cidades, a falta de habitações, o desenvolvimento da indústria imobiliária, intimamente ligado ao encarecimento das obras, ocasionou o desenvolvimento da modalidade de condomínio em edifícios. Apesar do condomínio horizontal existir antes do Código Civil Brasileiro de 1916, este diploma legal ignorou o instituto.

O referido códex não contemplava a possibilidade de divisão de edifício por planos horizontais. Aceitava apenas a divisão que se procedia por planos verticais, geradores das chamadas “casas de parede-meia”, à qual atribuía normas reguladoras dos direitos de vizinhança. Como preleciona Monteiro (2015), o legislador não deteve a intuição necessária do que viria suceder quanto a esse assunto. Nesse contexto, construídos os primeiros edifícios, estes passaram a reger-se pelos usos e costumes, bem por analogia para com o condomínio em geral.

Frise-se que o Código Civil Brasileiro anterior, repetindo os conceitos da propriedade romana, não regulou o condomínio especial. Para os romanos, a ideia de propriedade deveria se manifestar em todos os planos, ou seja, no plano vertical e no plano horizontal, e não admitiam essa forma de propriedade, dado que, nestes casos, o proprietário só possui o domínio do plano horizontal e não do vertical.

A existência do condomínio especial somente passou a ter significado, na legislação romana, com a anexação dos países orientais, transformados em províncias. No Brasil, sob a influência das legislações estrangeiras e em decorrência de sua existência fática, foi elaborado em 25 de junho de 1928, o Decreto n.º 5.481, que, brevemente, procurou disciplinar a matéria. Esse decreto distinguiu as partes comuns e exclusivas (artigos 1º e 2º), dispôs sobre a administração do imóvel (art. 8º) e sobre a divisão das despesas condominiais (art. 9º), proibindo a alteração externa da fachada (art. 11, alínea “a”).

O regramento supracitado foi alterado pelo Decreto n.º 5.234, de 08 de fevereiro de 1943, e mais tarde alterado pela Lei n.º 285, de 05 de junho de 1948. Porém, em virtude da rápida disseminação do condomínio horizontal na sociedade brasileira, fez-se necessário um regime mais moderno, razão pela qual, em 1964, foi promulgada a Lei n.º 4.591, oriunda do anteprojeto redigido por Caio Mário da Silva Pereira (2018), que disciplinou de forma minuciosa o instituto da propriedade horizontal.

Relata o citado autor (2018) que a revolução (golpe) de 1964 compreendeu que para o primeiro Governo Revolucionário ser eficaz precisaria voltar as suas vistas para este dilema, assim, ele ficou responsável de elaborar um anteprojeto de lei disciplinando as “incorporações imobiliárias”. Enxergando-o de perto, tomou a deliberação de associá-lo ao ordenamento das relações condominiais. Criou, portanto, um projeto abrangendo as duas matérias. A nova lei deveria imprimir ordem nas incorporações, garantindo o direito dos verdadeiros incorporadores; reprimir a especulação dos aventureiros e inescrupulosos; reconhecer os direitos dos condôminos; prever normas de convivência nos condomínios; e especialmente, definir direitos e deveres de todos.

Os principais tópicos da Lei 4.591/64 são: a) definição do condomínio por unidades autônomas, como a edificação ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, ou ainda casas térreas ou assobradadas, todos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, com saída para via pública; b) as garagens como objeto de propriedade exclusiva; c) o terreno, as fundações, as paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação como áreas comuns, insuscetíveis de divisão ou alienação em separado da propriedade exclusiva; d) a instituição do condomínio através de ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, com as

especificações e individualização de cada unidade, identificação e discriminação, bem como a especificação da fração ideal sobre o terreno e partes comuns, destinada a cada unidade.

Também definiu regras quanto a estrutura e administração dos condomínios entre os condôminos: a) a estruturação e regência do condomínio por Convenção, aprovada por 2/3 (dois terços) dos condôminos, registrada no Registro Imobiliário; b) a definição da maneira de utilização da propriedade pelos condôminos, proibindo certas condutas, sob pena do pagamento de multa; c) a obrigação do condômino de pagar as despesas condominiais; d) a necessidade do condomínio ter um síndico para administração e sua representação legal, tendo este o dever de providenciar o seguro da edificação, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte; e) a eleição de um Conselho Consultivo, com a função de assessorar o síndico na solução dos problemas referentes ao condomínio; f) a decisão por parte dos condôminos, que representarem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sobre a sua alienação, por razões urbanísticas ou arquitetônicas, ou, também, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em decorrência de sua insegurança ou insalubridade; g) a realização, anualmente, de assembleia geral ordinária dos condôminos para aprovação das verbas destinadas às despesas de condomínio e de assembleias gerais extraordinárias, sempre que o exigirem os interesses gerais; h) a permissão de participação do locatário nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, caso o condômino locador a ela não compareça (SILVA PEREIRA, 2018).

Por sua vez, a Lei n.º 4.591/64 sofreu modificações pela Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965, especialmente no que tange à possibilidade do desdobramento da incorporação em várias, a teor do art. 6º do último diploma citado. Posteriormente, ela sofreu pequenas alterações pelos Decreto-Lei n.º 981, de 21 de outubro de 1969, pelas Lei n.º 6.434, de 14 de julho de 1977, Lei n.º 6.709, de 31 de outubro de 1979, Lei n.º 7.182, de 27 de março de 1984, Lei n.º 9.267, de 25 de março de 1996 e pela Medida Provisória n.º 2.221, de 04 de setembro de 2001.

Contudo, perante a necessidade de regulamentar de modo mais amplo o instituto da multipropriedade imobiliária no condomínio edilício, foi editada a Lei nº

13.777 de 21 de dezembro de 2018, que alterou o Código Civil e preencheu o vácuo quanto à regulação agrangente desse regime. A referida lei surgiu com o intuito de superar o cenário de incertezas acerca do tema, inserindo o novo Capítulo VII-A no Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil e alterando dois artigos da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), conforme é demonstrado a seguir.

3. O CONDOMÍNIO EDILÍCIO À LUZ DO CÓDIGO CIVIL DE 2002

A propriedade horizontal é definida como toda edificação ou agrupamento de edificações de um ou mais pavimentos, independentemente de sua destinação residencial ou não residencial, exigindo-se que a construção seja sob a forma de unidades autônomas, assinaladas por indicação numérica ou alfabética para efeitos de edificação e discriminação, no qual cada unidade autônoma deve corresponder a uma determinada fração ideal do terreno e coisas comuns, com acesso à via pública, seja diretamente, como as lojas, ou indiretamente, por escadas, elevadores e rampas.

A legislação pátria identificou as áreas de uso comum como aquelas que, por sua própria natureza, são insuscetíveis de divisão ou alienação destacada da respectiva unidade autônoma, sendo essa, ao nosso ver, a maior peculiaridade dessa modalidade de condomínio, qual seja, a fusão da propriedade comum com a propriedade individual.

Silva Pereira (2018) entende que a propriedade horizontal tem por características a originalidade e a peculiaridade que se encontram na junção das definições de domínio singular ou exclusivo e de domínio plural ou comum, para a constituição de um conceito próprio ou de um “complexus” jurídico que existe somente neste tipo de propriedade.

O condomínio horizontal difere do tradicional pela fusão com a propriedade individual, haja vista que no segundo esta pertence a todos, podendo a qualquer momento ser dividida e, caso não seja possível, poderá ser extinta pela vontade de qualquer condômino. No condomínio edilício, por sua vez, existe a propriedade exclusiva do condômino e a propriedade de todos, sendo as duas inseparáveis e, ainda, vedada a divisão ou extinção da propriedade comum. O condomínio horizontal só será extinto em sua totalidade, isto é, deverá ocorrer a extinção tanto das partes de propriedade exclusiva quanto da propriedade comum.

3.1. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Há divergências doutrinárias acerca das diversas teorias para definição da natureza jurídica do condomínio edilício. No entender de Gomes (2019), não há ainda uma posição satisfatória que a todos se imponha. Lopes (2008) relata que, para melhor exame da matéria, é preciso, desde logo, afastar a rigidez dos princípios tradicionais consagrados para o condomínio.

Entre as principais teorias que pretendem identificar a propriedade horizontal com base em outras realidades jurídicas, encontram-se: a) a do direito de superfície; b) da servidão; c) da sociedade imobiliária; d) da propriedade solidária; e) da universalidade de fato e de direito; e f) da propriedade horizontal como instituto jurídico novo.

Na teoria de superfície, o condomínio edilício assume o caráter de uma real propriedade superficiária: o proprietário seria pessoa distinta de quem tem o gozo, enquadrando-se entre os direitos reais sobre coisa alheia. Tal teoria, todavia, não satisfaz, já que se supõe não ser o terreno alheio quando este pertence a todos, em caráter *pro indiviso*. Ademais, a cada unidade caberá, como parte indivisível, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, determinada sob forma decimal ou ordinária.

O art. 1.331, § 1º do Código Civil⁴, determina que as partes sujeitas a utilização independente, como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, submetem-se à propriedade exclusiva.

A teoria da servidão busca estabelecer uma relação de sujeição entre os apartamentos dominante e serviente, sendo o primeiro o apartamento superior e o segundo o inferior. Com relação às áreas de uso comum, existiria uma “servidão de uso comum”, situação inconcebível à luz do conceito desse direito real. Todavia, de forma distinta, no condomínio horizontal não existe uma relação de sujeição, na medida em que os condôminos se apresentam em um mesmo plano de igualdade de direitos e obrigações.

⁴ Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Serpa Lopes (1961) também repugnava tal posição em virtude de um dos modos terminativos do direito de servidão, a prescrição pelo não uso, visto que no caso do condomínio horizontal, o fato de um dos proprietários não se utilizar das coisas comuns não implica a extinção de seu direito. A teoria da sociedade imobiliária, conforme ensina Caio Mario da Silva Pereira, destaque nos Estados Unidos, define o condomínio como uma sociedade. Essa teoria, no entanto, é muito criticada, pois essa tem como pressuposto o *affectio societatis*.

Contudo, na visão de Lopes (2008) inexistente no condomínio edilício o referido requisito, pois os condôminos não estabelecem entre si relações próprias de uma sociedade. Nesse tipo de contrato, existe um objetivo comum a ser alcançado pela cooperação dos sócios, que são reciprocamente vinculados à consecução de uma finalidade, o que não ocorre na copropriedade.

É preciso lembrar que sociedade é o contrato consensual, em que duas ou mais pessoas combinam a conjugação de seus esforços, ou recursos, para obtenção de um fim comum. Sua base, seu suporte, sua essência, é a comunhão de interesses reinantes entre os sócios, a união destes, colimando um objetivo comum. Logo, na sociedade presente se acha a *affectio societatis*, que nada mais é que a linha de junção, o vínculo de colaboração/cooperação, o senso de que o trabalho realizado por um, dentro da sociedade, reverte em benefício de todos (MONTEIRO, 2015).

Ao revés, na propriedade horizontal inexistente o “laço social” entre os condôminos, uma vez que cada um é titular de direito próprio e exclusivo sobre a unidade autônoma, e coproprietário das partes comuns. O domínio do imóvel não pertence a uma pessoa jurídica, mas sim aos condôminos, cuja relação decorre do direito de propriedade e não de uma simples relação contratual, que também acaba existindo, porém não existe a intenção de constituir sociedade. Vale ressaltar que o condomínio edilício não possui personalidade jurídica, e dentre os principais motivos, além da falta de determinação legal, está a falta da denominada vontade de contrair sociedade.

O condomínio edilício é um ente que, em alguns casos, é equiparado à pessoa jurídica para a prática de atos necessários à sua manutenção. Nesse sentido, verifica-se o Enunciado n.º 90 da III Jornada de Direito Civil. “Enunciado n.º 90 – art. 1.331: Deve ser reconhecida personalidade jurídica do condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”.

De tal modo, apesar do condomínio edilício não possuir personalidade jurídica, isto é, não ser entendido como pessoa jurídica, é considerado empregador, e como tal, detém obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais. E como é cediço, não há como cumprir tais obrigações sem preencher as exigências cabíveis. Assim o titular delas deve, por exemplo, ter inscrição junto à Secretaria da Receita Federal. Por tal motivo, o fisco compara o condomínio edilício à pessoa jurídica e possibilita a existência de cadastro como tal (CNPJ), necessário, inclusive, para movimentar conta corrente junto à instituição financeira. No mais, o condomínio edilício será representado em juízo, ativa e passivamente, pelo administrador ou síndico, nos termos do art. 75, XI do Código de Processo Civil vigente.

Portanto, o condomínio não tem personalidade jurídica, mas possui capacidade processual para postular em juízo, em prol da defesa dos interesses dos condôminos coletivamente considerados. Algumas decisões judiciais já permitiram ao condomínio, inclusive, arrematar e adjudicar unidades autônomas internas que estejam penhoradas em virtude de cobrança judicial de despesas condominiais em atraso. Diante disso, mesmo com dissenso da doutrina em relação à personalidade jurídica do condomínio, a nosso ver, ele pode e deve, em certos casos, ser equiparado à pessoa jurídica, ainda que não possua personalidade jurídica, principalmente por falta de previsão legal e do *affectio societatis*.

Outra teoria sobre a natureza jurídica do condomínio edilício é a da propriedade solidária, havendo, segundo ela, uma responsabilidade solidária de todos os condôminos. Todavia, a responsabilidade solidária impõe a cada devedor tanto responder pela totalidade da dívida, quanto autoriza o credor a cobrá-la por inteiro, o que não existe no condomínio edilício. Em síntese, a cobrança deve ser realizada em face do condomínio, que, como já aludido, possui capacidade processual e responde pelas dívidas geradas em função de sua manutenção, respondendo cada um dos condôminos apenas com a parcela da dívida correspondente a sua fração ideal.

Há outra corrente que procura explicar o instituto pela teoria da universalidade de fato e de direito. A reunião de várias pessoas num edifício constituiria, sob o aspecto externo, uma universalidade de fato; e a intenção de manter reunido, sob a mesma relação jurídica, um determinado número de bens para utilidade comum o que caracterizaria uma universalidade de direito. Igualmente, o patrimônio adquire vida autônoma, independente das pessoas físicas que integram o condomínio.

Deste modo, o que se busca é personalizar o patrimônio comum, o que, ao nosso ver, é negado pelo ordenamento nacional, especialmente pelo disposto nos artigos 1º e 2º da Lei n.º 4.591/64, cujos conceitos estão incorporados no art. 1331 do atual Código Civil, que prevê serem as unidades autônomas de propriedade exclusiva de cada um dos proprietários, e as áreas comuns de utilização de todos os condôminos, vinculadas e inseparáveis das áreas exclusivas, não existindo, portanto, uma pessoa titular das áreas comuns do condomínio.

Adverte Silva Pereira (2018) que não seria afeiçoável à doutrina e ao direito brasileiro, como de igual não é aos sistemas legais que se conhece, e são vários. Desta teoria surge, por sua vez, a doutrina da personificação do patrimônio comum, que adquire desse modo forma de vida autônoma. Já a teoria do condomínio edilício como direito real novo caracteriza o condomínio horizontal como um instituto jurídico novo; o edifício de apartamento se apresenta, como *genus novum* (GOMES, 2019). Outrossim, o condomínio edilício é encarado como um direito complexo que figura com suas linhas estruturais próprias e peculiares, composto de propriedade individual e propriedade comum, surgindo um novo Direito Real.

Cambler (1993), analisa que conjuga o direito de propriedade sobre unidade condominial autônoma, o direito de copropriedade sobre as partes comuns e o direito sobre a fração ideal do terreno, completados pela regulamentação do exercício do domínio em face dos demais proprietários. Nesta perspectiva, o legislador instituiu um direito real que, ao contrário do condomínio tradicional, possui natureza duradoura e indivisível.

Em outro vértice, inserido no contexto jurídico da propriedade horizontal, estão regulados pelo condomínio tradicional tanto as unidades autônomas de propriedade exclusiva de mais de uma pessoa, quanto o condomínio por meação de parede, soalhos e tetos das unidades isoladamente consideradas. Destarte, o condomínio por andares ou apartamentos define-se como uma verdadeira *commixtio* de propriedade comum, referente às partes comuns e à propriedade separada no que diz respeito à própria unidade autônoma, reunindo e abrangendo, numa instituição própria, princípios de ambos os institutos, o que origina um novo Direito Real.

A natureza do condomínio edilício, portanto, é a convivência da propriedade individual com a coletiva. É a união de dois fatos que, aparentemente, parecem antagônicos; nesse condomínio coexistem o condomínio clássico vertical, com a

propriedade exclusiva. Essa realidade vital indica a natureza jurídica do novo instituto, de caráter orgânico. Trata-se de uma relação bifrontal, pois, se vista de um ângulo, é uma propriedade exclusiva, enquanto, vista de outro, é condominial. Mas esse dualismo facial não elimina o fato de que ela é indissociavelmente uma só e mesma relação. Essa, a sua natureza eclética, híbrida, mas sempre unitária e complexa. Na verdade, o condomínio edilício é um instituto jurídico novo; um novo tipo de direito real, sem paralelo com os demais existentes.

3.2. ELEMENTO CONSTITUTIVO

O condomínio edilício tem como seu elemento constitutivo o ato de instituição. Pode ser dito que a instituição do condomínio é o ato mediante o qual se submete uma propriedade ao regime jurídico do condomínio edilício. Necessário é que a instituição decorra de ato de vontade, seja através de ato *inter vivos* ou *mortis causa*, assim, para que seja possível a instituição do condomínio por unidades autônomas, é indispensável, portanto, a manifestação de vontade do interessado, ou interessados, na sua criação, seja de forma bilateral (escritura de discriminação, incorporação imobiliária), seja de forma unilateral (testamento).

Destarte, o condomínio edilício depende do ato de manifestação expressa de vontade das partes e do cumprimento de requisitos legais, sendo a vontade o primeiro, mas não o único, requisito para instituição do condomínio em edifícios, como entende Lopes (2008), no sentido de que o elemento vontade (de um ou vários indivíduos) não é suficiente para a constituição da propriedade horizontal. A existência de um prédio é, à evidência, imprescindível. Do mesmo modo, o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Na conceituação do condomínio por unidades autônomas percebem-se três premissas: um elemento objetivo, um elemento subjetivo, e a instituição por ato *inter vivos* ou por testamento com inscrição obrigatória. O elemento objetivo é representado pela existência de um prédio, ou seja, do imóvel que se constituirá o condomínio edilício. O segundo é o elemento subjetivo. Deve haver dois ou mais titulares diversos de direitos das unidades autônomas de que se constitui a edificação ou conjunto de edificações. O terceiro elemento, finalmente, é a instituição por ato entre vivos, ou por testamento, todos com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis.

A instituição do condomínio está disciplinada pelo art. 1.332, do Código Civil, o qual introduziu pequenas modificações no art. 7º da Lei n.º 4.591/64, bem assim, substituiu as expressões “inscrito” por “registrado” e “registro de imóveis” por “cartório de registro de imóveis”, usando a mesma terminologia da Lei n.º 6.015/73, de Registros Públicos. Introduziu também o inciso III tornando requisito essencial à instalação do condomínio a especificação da destinação de suas unidades, com isso valorizou e excluiu a discussão sobre a destinação da propriedade horizontal.

O art. 1.332 do Código Civil não apenas enumera as matérias que obrigatoriamente deverão constar da instituição do condomínio, como ainda alude sobre a necessidade da observância das especificidades constantes nas leis especiais, a saber, a Lei n.º 6.015/73, Lei dos Registros Públicos, bem como a parte da Lei n.º 4.591, que continua em vigor e rege a incorporação imobiliária. A instituição deve ser apresentada por escrito, quer por instrumento público ou particular, sendo que a lei não impõe formalidade maior que a forma escrita; portanto, não podem as partes, ou registrador, impor a forma pública.

Além dos requisitos estipulados pelo art. 1332 do Código Civil, o documento de instituição deve também apresentar: a descrição, descrição e confrontação do terreno, com referência às medidas e área total, em metros quadrados; a designação do título aquisitivo do terreno, com menção ao número do registro no Ofício Imobiliário e, se necessária, a referência ao tabelionato, livro, folhas e data da lavratura do título; a referência e demolições de antigas construções, se necessário; a descrição da totalidade da edificação; a descrição das unidades autônomas, com sua identificação numérica e alfabética; as descrições das áreas de cada unidade, privativa, comum e total, expressas em metros quadrados, bem como a participação das mesmas no terreno, expressa em percentual; e o valor de cada uma das unidades autônomas.

A instituição e descrição do condomínio deve ser realizada por registro através da apresentação do respectivo instrumento (público ou particular), que apresente e identifique as unidades autônomas, juntamente com o projeto aprovado e do ‘habite-se’. Para averbação da construção e registro de sua instituição, cujo plano inicial não tenha sido alterado, será necessário somente apresentar requerimento que especifique e numere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, junto com o certificado de conclusão da edificação, sendo desnecessária a autorização unânime dos

condôminos. Ainda, no momento do registro da instituição deve ser exigida a convenção do condomínio (LOUREIRO FILHO, 2012).

Em relação ao registro da incorporação ou sua instituição, deverá ser entregue o documento que apresenta a aprovação pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPOHAB, desde que o condomínio especial não possua infraestrutura básica de saneamento e tenha mais de duzentas unidades autônomas; não se localize em áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental e tenha mais de dez mil metros quadrados (Áreas de Proteção aos Mananciais – Leis n.º s 898/75 e 1.172/96); Áreas de Proteção Ambiental (APA) criadas por leis ou decretos estaduais ou federais; Áreas de Proteção Especial (ASPE) constituídas por resolução das autoridades ambientais federais e estaduais); e seja maior que quinze mil metros quadrados de área construída.

Existem várias modalidades pelas quais pode ser constituído o condomínio edilício, a saber, a construção direta resolvida por um grupo de pessoas proprietárias do solo, a quem seriam atribuídas unidades autônomas em número proporcional às cotas de terreno; incorporação imobiliária, em que o incorporador, que pode ser pessoa física ou jurídica, privada ou pública, mediante venda ou promessa de venda de frações ideais de terreno, com o objetivo de vincular tais frações a unidades autônomas, compromete-se a construir o edifício e entregar as unidades condominiais aos seus respectivos adquirentes, dentro de condições pré-estabelecidas – prazo e preço (art. 29 da Lei n.º 4.591); testamento, possuindo o *de cuius* um edifício de apartamentos, este declara sua vontade de que seja instituído no imóvel um condomínio edilício mediante partilha entre os herdeiros do bem; constituição do regime condominial pelos herdeiros, ao homologar-se a partilha, quando o bem objeto da herança for suscetível de divisão de unidades autônomas; constituição, pelos coproprietários, de um imóvel cuja propriedade se encontra em condomínio tradicional. Desta forma os coproprietários podem dividi-lo instituindo o regime de propriedade horizontal, mediante instrumento em que ponham termo à comunhão, ou via decisão judicial em ação de divisão, que determine este critério dominial; arrematação em hasta pública, onde a alienação por andares destacados logra melhor do que o leilão do prédio como um todo; ou compra de frações de edifício, mediante alienação que o proprietário exclusivo faça; indivíduos se associam e resolvem, além de comprar um edifício de apartamentos, construído por pessoa física ou jurídica a promover a instituição do condomínio especial no

momento da escritura de aquisição, discriminando a cota de cada um no terreno, a copropriedade nas partes comuns e a propriedade exclusiva das unidades autônomas.

Possuindo o doador um edifício de apartamentos, este poderá efetuar a instituição do regime da propriedade horizontal, mediante a aceitação dos beneficiários, que receberão a propriedade individual da unidade autônoma, sendo mantida a comunhão sobre o que será necessariamente indiviso.

4. MULTIPROPRIEDADE E O DIREITO URBANÍSTICO

Em razão do crescimento populacional, da grande concentração urbana e fluxos migratórios no Brasil, e a conseqüente deterioração da qualidade de vida do cidadão urbano, o Direito Urbanístico tem adquirido relevância ao tentar ordenar a ocupação desse espaço e garantir o bem-estar de todos.

Para Hely Lopes Meirelles (2016), o urbanismo é o sistema de medidas estatais implementadas para organizar os espaços habitáveis, de forma a promover melhores condições de vida ao indivíduo na comunidade. Compreende-se por espaços habitáveis todas as áreas nas quais o homem exerce, de forma coletiva, qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação ou recreação.

O autor acima citado chama a atenção de que o direito urbanístico é o ramo do direito público direcionado ao exame e a elaboração dos princípios e normas que devem regular os espaços habitáveis, no seu conjunto cidade-campo. Dessa forma, busca não precipuamente a ordenação das cidades, mas seus pressupostos incidem também sobre as áreas rurais, no vasto campo da ecologia e da proteção ambiental, intimamente relacionadas com as condições da vida humana em todos os núcleos populacionais, da cidade ou do campo.

A Constituição Federal de 1988 concedeu bastante autonomia ao Direito Urbanístico ao incluir disposições e instrumentos específicos a seu respeito, notadamente no tocante à função social da propriedade. Dessa forma, por meio da política de desenvolvimento urbano, implementada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, objetiva-se organizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e assegurar o bem-estar de seus habitantes.

A Lei Maior também indica que o Plano Diretor do Município é a ferramenta básica da política de desenvolvimento e de expansão urbana, onde se deduz que a propriedade urbana cumprirá sua função social quando cumprir as exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no Plano Diretor.

Nesse sentido, o Direito Urbanístico incorporou ativamente o princípio constitucional da função social da propriedade, haja vista que, para aferir se uma propriedade urbana cumpre sua função social, faz-se necessário verificar se está de acordo com o Plano Diretor do Município, se não contraria as normas e posturas municipais no tocante às suas edificações, ou mesmo se a sua destinação está conforme o zoneamento e categoria de uso permitidos, todos estes instrumentos do Direito Urbanístico.

Segundo Edésio Fernandes (1998), para a propriedade urbana atender sua função social, o Plano Diretor deve ter instrumentos aptos a: a) democratizar a utilização, ocupação e a posse do solo urbano, conferindo oportunidade de acesso ao solo urbano e à moradia; b) implementar a adequada distribuição dos ônus e encargos resultantes das obras e serviços de infraestrutura urbana; c) recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da atuação do Poder Público; d) gerar recursos para o cumprimento da demanda e infraestrutura, bem como de serviços públicos provocados pela concentração decorrente da verticalização das edificações e para aplicação de infraestrutura em áreas não servidas; e e) promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, punindo a sua retenção especulativa de modo a coibir seu uso como reserva de valor.

O plano diretor deve adotar critérios básicos para verificar se a propriedade urbana atende a sua função social, da intensidade e o da compatibilidade de seu uso (capacidade de infraestrutura urbana, de equipamentos e de serviços), para atividades de interesse urbano, cabendo ao plano definir quais são essas atividades.

Além da Constituição Federal de 1988, do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor, o movimento de atualização e evolução do conceito de propriedade em face do Direito Urbanístico já teve reflexos em outros textos legais no Brasil. A não observância dos princípios que norteiam o parcelamento do solo urbano, por exemplo, é contra o princípio da função social da propriedade. Nesta linha, tomando por base a Lei 6.766/79, o parcelamento ilegal do solo deve ser coibido.

Apesar disso, esta matéria continua intimamente ligada ao Direito Constitucional, bem como ao Direito Administrativo e Ambiental, por dotar o Poder Público de ferramentas para agir.

Apresentam-se as regras jurídicas que compõem o Direito Urbanístico como mais um conjunto de restrições à utilização da propriedade, quer para orientar o uso de determinada propriedade urbana e ordená-la, quer para limitar ou restringir as suas construções.

Além do aspecto jurídico, incorporam-se ao Direito Urbanístico aspectos técnicos, no tocante às construções civis e macrossistemas de distribuição das utilidades públicas, acesso viário e lazer, bem como estético, incluindo preocupações paisagísticas e arquitetônicas. Em última instância, o Direito Urbanístico ajuda a regular até o próprio Direito Rural, ao estabelecer os seus limites e definir o seu uso.

Podem ser destacados como princípios do Direito Urbanístico: a supremacia do interesse público em face do interesse particular (princípio basilar do Direito Administrativo); a função social da propriedade; a função pública do Direito Urbanístico (relação de poder-dever da Administração Pública); adequação da propriedade urbana às normas e posturas municipais relativas ao uso e parcelamento do solo; e a afetação da mais-valia ao custo da urbanização (os proprietários devem arcar com os seus custos em razão das melhorias e valorização dos seus próprios imóveis). Desse princípio decorrem a contribuição de melhoria (Art. 145, III, da Constituição Federal de 1988) e a desapropriação por zona (Decreto 3.005/41) ou para revenda.

É possível evidenciar outros princípios subsidiários, como o da intervenção pública em matérias urbanísticas, o da remissão ao plano diretor e o da proteção ambiental. José Afonso da Silva (2018) destaca como instituições do Direito Urbanístico: o planejamento, o parcelamento do solo urbano ou urbanizável, o zoneamento de uso do solo, a ocupação do solo e o reparcelamento. Entre os conjuntos de normas ou institutos desse reamo legal, evidencia ainda o mencionado autor: o arruamento, o loteamento, o desmembramento, o solo criado e os índices urbanísticos, quais sejam, a taxa de ocupação do solo, o coeficiente de aproveitamento do solo, recuos e gabaritos.

Todos esses institutos acolhem a construção de restrições à propriedade imobiliária urbana, que incorpora, assim, uma série de limitações à sua utilização,

limitações estas que, pode-se dizer, devem ser todas integradas pela função social da propriedade, parâmetro último a definir o modo pelo qual a propriedade deverá ser exercida.

Entre essas limitações é possível destacar os direitos de vizinhança e restrições edilícias, que são autônomas, e aquelas decorrentes do que se convencionou denominar Direito Urbanístico, que compõem diretamente o gerenciamento da função social da propriedade, por força do Art. 182 e respectivos parágrafos, notadamente o § 2º, da Constituição Federal.

O objetivo principal do legislador refere-se, pois, à ordenação urbanística do solo e sua adequação ao exercício das funções da cidade (habitação, trabalho, circulação e recreação), compondo deste modo os elementos que resguardam a dignidade do cidadão urbano.

Entre os instrumentos constitucionais do Direito Urbanístico outorgados pelo legislador ao Poder Público, para adequação da propriedade urbana à sua função social, é possível destacar a desapropriação (Art. 182, §§ 3º e 4º, III da CF/88), as normas e regras relativas ao parcelamento e uso do solo urbano (Art. 182, § 4º, I, da CF 1.988 e a Lei nº. 6.766/79) e a tributação progressiva (Art. 182, § 4º, II da CF/88).

Além dos direitos de vizinhança e restrições edilícias, a tributação, a desapropriação, o parcelamento do solo e regras urbanísticas de uso e ocupação de imóveis, que exigem controle e licenciamento próprios, representam as principais limitações constitucionais ao uso do imóvel urbano.

No que corresponde à função social da propriedade, os institutos jurídicos, antes destacados, possuem aplicação sucessiva na Constituição Federal de 1988 (parcelamento compulsório, seguido de tributação progressiva e, finalmente, desapropriação), na medida em que providências coativas mais brandas para impedir o desvio da função social da propriedade falharem (art. 182, I, II e III da Constituição Federal).

A desapropriação decorrente do descumprimento de tais medidas não se refere àquela desapropriação determinada por necessidade, utilidade pública ou por interesse social. O instituto contemplado no art. 182, § 4º, da Constituição Federal de 1988 é hipótese de “desapropriação-sanção”, espécie de desapropriação urbanística, como afirma o professor José Afonso da Silva, por decorrer da falta de cumprimento de obrigação ou de ônus imposto ao proprietário urbano.

Esse também deve ser o parâmetro para aplicar as outras medidas constitucionais de orientação e utilização da propriedade urbana previstas no art. 182, § 4º da Carta Magna, objetivando o cumprimento da função social, mediante tributação progressiva ou parcelamento compulsório do solo urbano.

Apesar das restrições impostas, estas devem ser compatíveis com o conteúdo dessa mesma propriedade, evitando-se abusos. Deve-se evitar que o interesse social venha a sacrificar de maneira excessiva o titular de domínio, sendo que, nos casos de desapropriação ordinária, por exemplo, deve decorrer sempre uma correspondente e justa indenização (e.g., Art. 182, §3º da CF 1988).

Deste modo, o Direito Urbanístico deverá disciplinar sobre a organização do espaço urbano, procurando coordenar os interesses particulares com os interesses coletivos, definindo critérios de utilização da propriedade imóvel, para que esta cumpra sua função social e também atenda aos anseios e expectativas do proprietário. As normas que disciplinam sobre condomínio edilício em muitos de seus dispositivos tratam do uso da propriedade, determinando aos condôminos obrigações na utilização do imóvel.

5. A PROPRIEDADE EDILÍCIA E A LEI FEDERAL Nº 13.777/18

No que toca a multipropriedade imobiliária, antes do advento da Lei nº 13.777/2018 o Direito Civil era quase omissivo. Assim, em 20 de dezembro de 2018, com a publicação da referida lei, o instituto da multipropriedade imobiliária passou a ser melhor regulado, incorporando, assim, ao Código Civil os artigos 1.358-B a 1.358-U (VENOSA, 2019).

Segundo o art. 1.358-C, do Código Civil, a multipropriedade é conceituada como:

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).

A multipropriedade imobiliária, também conhecida pela expressão inglesa *time sharing*, é uma modalidade de co-propriedade que amplia a capacidade de uso de bens imóveis, em especial aqueles referentes às áreas de veraneio e outros recantos de repouso e férias.

A Lei 13.777/2018 determina como direitos dos multiproprietários, o direito de usar e gozar do imóvel, bem como a cessão ou locação no período de tempo correspondente à sua própria fração de tempo, direitos garantidos a cada um dos condôminos.

Na multipropriedade cada fração de tempo de uso do imóvel deve ser indivisível, contabilizando, no mínimo, 7 (sete) dias “seguidos ou intercalados” (art. 1.358-E). cada fração de uso poderá ser a) *fixa e determinada*, referente ao mesmo período de cada ano; b) *flutuante*, variando de tempos em tempos, conforme a objetividade e a transparência do procedimento de escolha e o tratamento insonômico entre os diversos multiproprietários; e, por fim c) *mista*, que nada mais é que a combinação das duas características das anteriores.

A cada condômino foi disposto, também, o direito de voto e de participação nas assembleias gerais do condomínio em multipropriedade. O direito ao voto é proporcional à quota de fração de tempo de cada condômino, que apenas poderá votar se estiver em dia com suas obrigações (art. 1.358-I). A lei, ainda, dispõe sobre a prerrogativa de votação aos promitentes compradores ou cessionários de fração de tempo (art. 1.358-K).

Outra inovação inserida pela lei é a possibilidade de ser instituída a multipropriedade, por ato *inter vivos* ou por testamento, devendo, contudo, ser registrado na matrícula do imóvel o período correspondente à fração de tempo de uso (arts 1.358-F a 1.358-H).

Como instrumento indispensável ao regime, o ato de instituição do imóvel é o documento que deverá regulamentar os poderes e deveres dos multiproprietários; o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel; as normas de acesso do administrador condominial ao imóvel; a elaboração de fundo de reserva para reparo e manutenção do imóvel; o regime aplicável em caso de perda ou destruição; além de regular as sanções (multas) aplicáveis aos multiproprietários em caso de descumprimento de seus deveres (art. 1.358-G). Em relação ao reparo do imóvel, o ato, ainda, pode estabelecer uma fração de tempo prevista para a sua execução, que pode ser tanto incumbida ao fundador da multipropriedade ou, fracionadamente, a cada um dos multiproprietários (art. 1.358-N).

Ao multiproprietário é permitido também alienar e onerar sua fração de tempo, livremente e sua autorização dos demais, porém, deve informar o ato ao administrador do condomínio em multipropriedade (art. 1.358-L).

A multipropriedade deverá ser administrada por alguém instituído no ato do condomínio ou por votação realizada em assembleia geral dos condôminos e a ele cabe: a) coordenar o uso do imóvel; b) determinar, nos conjuntos de fração temporal variável, o período de utilização de cada um dos multiproprietários; c) manter e conservar o imóvel; d) trocar ou substituir equipamentos ou mobiliário; e) elaborar orçamento anual; e f) cobrar as quotas de cada um dos coproprietários, para o cumprimento da obrigação de pagar as despesas comuns (art. 1.358-M).

O condomínio edilício é uma forma de propriedade especial, peculiar, com características específicas, haja vista a ligação da propriedade individual com propriedade coletiva, fato que gera diversas imposições para utilização do imóvel. Como ensina Caio Mário da Silva Pereira (2018), o fato de existirem unidos a propriedade exclusiva e o condomínio não sugere a abolição, senão o reforço das imposições, das limitações, das restrições, que em benefício do equilíbrio do grupo, em benefício da coisa comum, e em benefício do comportamento respeitoso dos interesses alheios, se estatuem.

Em relação ao instituto do condomínio edilício em regime de multipropriedade, que pode ser tanto parcial (alcançando apenas algumas das unidades autônomas) quanto total, desde que estabelecido no ato de instituição ou por decisão da maioria absoluta de seus condôminos (art. 1.358-O), a lei prevê que a convenção de condomínio edilício deve, entre outras disposições tratar sobre: a) quais serão as unidades sujeitas à multipropriedade; b) quais serão as frações de tempo de uso para cada unidade; c) como será realizado a divisão das contribuições condominiais, que, na ausência de previsão em sentido diverso, serão proporcionais à fração de tempo; d) quais são as despesas ordinárias de rateio obrigatório; e e) quais são os órgãos de administração da propriedade (art. 1.358-P).

O regimento interno do condomínio edilício em regime de multipropriedade, por sua vez, deverá dispor de normas referentes à forma de uso das áreas comuns pelos multiproprietários, bem como apresentar os direitos e deveres dos administradores com relação ao acesso ao imóvel e as regras de convívio entre os multiproprietários de unidades autônomas não sujeitas ao referido regime, quando estes tratarem de empreendimentos mistos.

Em caso de inadimplemento das despesas ordinárias e extraordinárias por parte do multiproprietário, caberá ação judicial contra este pelo condomínio edilício relativamente à fração correspondente de sua propriedade, na forma da legislação processual civil (art. 1.358-S). Se forem condomínios em multipropriedade instituídos para a locação de frações dos tempos por seus titulares (*pool hoteleiro*), o inadimplente poderá acarretar a inviabilização da utilização do imóvel até a quitação da dívida (art. 1.358-S, parágrafo único).

Ademais, existe uma questão controversa em relação ao art. 1.358-T do Código Civil, que prevê que “o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.” Em primeiro momento percebe-se que a norma escolhe o condomínio edilício como destinatário exclusivo da chamada renúncia translativa, assim, a esse atribui-se a possibilidade de ser titular de relações jurídicas de direito material.

No mais, o termo *renúncia translativa*, geralmente usado na esfera do direito das sucessões, não significa uma renúncia propriamente dita, mas uma transferência de direito a outrem. Nisso incide a confusão de que se o condômino pode renunciar translativamente à multipropriedade em favor do condomínio, não parece razoável executá-lo em benefício de outro condômino, principalmente observando o quanto estabelecido no parágrafo único do artigo 1.358-C, proclama que a não utilização de todas as frações de tempo de um mesmo proprietário não leva à extinção da multipropriedade.

Porquanto, seria mais adequado que o dispositivo tivesse elencado uma vedação à renúncia abdicativa, que, em regra, é admitida nos condomínios (CC, art. 1.316), de forma a interpretar a renúncia abdicativa nessa esfera como renúncia translativa direcionada necessariamente ao condomínio edilício.

Abandonando tal debate sobre pontos controversos da Lei 13.777, corrobora-se que, de fato, a nova lei introduz no direito brasileiro um regramento relativamente seguro da multipropriedade imobiliária no país, vencendo a lacuna normativa que, há anos, obstava uma forma intensiva de utilização da propriedade imobiliária, em especial ao tratar de um país com inegável tendência para o turismo e o lazer.

Neste aspecto, cabe apontar o pensamento de Eduardo Tomasevicius Filho (2018), para quem a regulamentação da “multipropriedade” chegou um pouco tardia mediante a redução expressiva dos custos de transação e a facilidade na procura e reserva de locais para o lazer, especialmente a que diz respeito à hotelaria.

6 CONCLUSÃO

O condomínio edilício é um instituto jurídico relativamente novo, tem como principal característica a comunhão da propriedade comum com a propriedade individual. O condomínio edilício surgiu na legislação pátria pelo Decreto n.º 5.481/28, sendo alterado por outros dispositivos legais, e atualmente é regido pela Lei n.º 4.591/64 (e suas alterações) e pelos arts. 1.331 ao 1.358 do Código Civil.

A entrada em vigor do Código Civil em 11 de janeiro de 2003, ocasionou a derrogação tácita dos vinte sete artigos inaugurais da Lei n.º 4.591/64, permanecendo vigentes suas demais disposições. A denominação condomínio edilício foi atribuída pelo Código Civil, que, com fulcro no direito romano, baseou-se em condomínio decorrente do ato de edificação.

O condomínio edilício surge por meio de instituição, que deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a devida descrição e individualização das unidades de propriedade exclusiva, das áreas de propriedade comum, da determinação da fração ideal referente a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e, por fim, deve fazer referência ao objetivo a que as unidades se destinam.

A instituição deve decorrer de ato de vontade, seja através de ato *inter vivos* ou *causa mortis*, sendo sua existência vinculada à vontade específica de seus instituidores e do cumprimento de exigências legais. O condomínio edilício constitui um novo tipo de Direito Real, sem paralelo com os demais existentes, sendo uma moderna manifestação do Direito de Propriedade.

O condomínio edilício não possui personalidade jurídica, porém, para a prática das atividades necessárias a sua manutenção, é equiparado a pessoa jurídica. Uma sucessão de movimentos de conscientização, fruto das convulsões sociais dos Séculos XIX e XX, acabaram produzindo normas, conceitos e princípios jurídicos que visam restringir e limitar a ideia da propriedade “absoluta”, entre os quais está o da função social. Mais do que um princípio, pode ser considerada como uma cláusula geral, traduzindo verdadeiro comando ao prescrever condutas e determinar sanções no caso de sua inobservância.

Elencada no inciso III do art. 170, da Constituição Federal, a função social é um princípio que passa a impor uma série de restrições ao uso da propriedade, a qual deverá ser exercida por seu titular de uma maneira socialmente condizente, nos

moldes traçados pelo ordenamento jurídico. A Lei Maior de 1988 é o resultado desses movimentos no Brasil, haja vista que a manutenção da função social da propriedade, no Capítulo da Ordem Econômica, na condição de princípio, foi incluída entre os elementos componentes da própria dignidade da pessoa humana.

Nas primeiras décadas do século XX, nasceu o condomínio edilício em decorrência de diversos fatores, sendo um dos principais a crise habitacional da época. A propriedade no condomínio edilício sofre diversas restrições/limitações de utilização, mediante disposições legais e normas internas do condomínio como a Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno.

O condomínio edilício é uma modalidade de propriedade de grande relevância social, em especial, para a organização urbana. As normas que limitam e restringem o uso da propriedade são fundadas no interesse privado, qual seja, o interesse da coletividade condominial, não podendo ser confundidas com normas de aplicação da função social da propriedade que são baseadas no interesse da coletividade.

No entanto, tais regras são fundamentais para a existência e manutenção do mesmo. Logo, pode-se dizer que a existência do condomínio só é possível em decorrência destas normas, logo, elas permitem que o condomínio edilício exista e cumpra sua função social.

A multipropriedade imobiliária no Brasil, atualmente, com a Lei 13.777, promulgada em 20 de dezembro de 2018, ganhou o adequado espaço no Código Civil de 2002, dando nova redação ao artigo 1.358 do Código Civil e aos artigos 176 e 178 da Lei 6.015/73, a Lei de Registros Públicos, podendo ser realizada mediante a instituição de um condomínio edilício, a exemplo do condomínio especial instituído pela sentença da usucapião coletiva prevista no art. 10 do Estatuto da Cidade.

O legislador buscou regular a administração do empreendimento (imóvel), combinando os interesses dos multiproprietários aos do condomínio. A título de exemplo, para que o condomínio edilício adote o regime de multipropriedade em parte ou em sua totalidade de unidades, conforme previsão contida no art. 1.358-O do Código Civil, deverá existir previsão específica no instrumento de instituição ou a decisão unânime da maioria absoluta dos condôminos.

A nova Lei, decerto, introduz no direito brasileiro um regramento relativamente seguro da multipropriedade imobiliária no país, vencendo a lacuna normativa que, há anos, impedia uma forma de exploração da propriedade imobiliária. O fim precípuo da lei é garantir sobretudo uma segurança jurídica aos

condôminos de multipropriedade, mais além, visando os efeitos que poderá trazer aos condomínios edilícios.

7 REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Constituição (1988)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 17 ago. 2019.
- BRASIL. **Lei nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 17 ago. 2019.
- BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 17 ago. 2019.
- BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 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: 13 set. 2019.
- CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação Imobiliária: ensaio de uma teoria geral**. São Paulo. Revista dos Tribunais. 1993.
- FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico**. São Paulo. Del Rey. 1998.
- GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense. 22. ed. 2019.
- LOPES, João Batista. **Condomínio**. São Paulo. Revista dos Tribunais, 10. Ed. rev., atual. e ampl. 2008.
- LOUREIRO FILHO, Lair da Silva. LOUREIRO, Cláudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva. **Notas e Registros públicos**. São Paulo. Saraiva. 4ª. ed. 2012.
- MAXIMILIANO. Carlos. **Condomínio**. Rio de Janeiro. Freitas Bastos. 5.ª Edição. 1961.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. São Paulo. Malheiros. 42 Edição. 2016.
- MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado – Parte Especial**. Rio de Janeiro. Editor Borsoi. Tomo XIII. 1955.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas**. São Paulo. Saraiva. 44.ª Edição. 2015.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil**. Rio de Janeiro. Freitas Bastos. Vol. VI. 1961.
- SILVA PEREIRA. Caio Mario da. **Condomínio e Incorporações – Trinta anos**. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial. São Paulo. 13ª ed., 2018.
- SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo. Malheiros. 8ª Edição. 2018.
- TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **Multipropriedade imobiliária no Brasil: antes nunca do que tarde?** In *Conjur*, 28/1/19.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Multipropriedade (time sharing)**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 set. 2019.