



FUNÇÃO SOCIAL DA MULTIPROPRIEDADE

GABRIEL RODRIGUES DOS SANTOS FRANGO¹

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo, por meio da utilização do método crítico-narrativo, fazer um estudo geral sobre a multipropriedade imobiliária e seus reflexos no desenvolvimento da função social da propriedade. Inicialmente, com auxílio da doutrina, analisa-se o direito de propriedade e sua limitação sofrida no decorrer dos anos, que posteriormente encontrou fundamento jurídico na função social da propriedade, importante princípio do direito civil constitucional. Após, sob a égide da Lei n 13.777/2018 que consolidou a multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, discute-se as peculiaridades desse instituto e sua natureza jurídica de direito real, fato anteriormente controverso devido ao princípio da taxatividade dos direitos reais. Conclui-se que a adoção desse modelo de propriedade compartilhada e dividida por frações de tempo trouxe inúmeros benefícios ao mercado imobiliário, partindo dessa premissa esse trabalho analisa algumas de suas vantagens.

Palavras-Chaves: Multipropriedade imobiliária-Função social da propriedade-natureza jurídica

ABSTRACT

The present work aims, using the critical-narrative method, to make a general study about time-sharing and its reflexes in the development of the social function of property. Initially, with the help of doctrine, it analyzes the right to property and its limitation suffered over the years, which later found a legal basis in the social function of property, an important principle of constitutional civil law. Then, under the aegis of Law No. 13 777 from 2018, which consolidated the time-sharing in the Brazilian legal system, the peculiarities of this institute and its legal nature of real law are discussed, a previously controversial fact due to the principle of taxation of real rights. It is concluded that the adoption of this model of shared property and divided by fractions of time brought numerous benefits to the real estate market, based on this premise, this work analyzes some of its advantages.

Key Words: social function of property-time sharing- legal nature

¹ Graduando do Curso de Bacharel em Direito da UNIGRANRIO, orientado pela professora Lucia Helena Ouvernei Braz de Matos

1. INTRODUÇÃO

A multipropriedade é um regime de condomínio especial, pautado na divisão entre os coproprietários das chamadas frações de tempo da mesma unidade imobiliária. Essa figura jurídica, agora presente e regulada na codificação privada, possui características marcantes que o distingue do condomínio ordinário.

Sua aplicabilidade é majoritariamente destinada ao lazer, ao turismo e à indústria hoteleira. Seu propósito, em sua origem e essência, foi de impulsionar o mercado imobiliário. Com a adoção desse regime proprietário o mesmo imóvel mais de uma vez ao mesmo tempo. Esse exemplo, em uma primeira leitura pode soar bem estranho e incomum, mas, no desenvolvimento desse trabalho fará sentido.

Como consequência, surgiu a possibilidade de várias famílias conseguirem o tão sonhado segundo imóvel, na maioria dos casos com a finalidade de lazer. Entretanto, esse instituto somente conquistou sua devida segurança jurídica recentemente com a promulgação da Lei 13.777/2018², que alterou alguns artigos do Código Civil e da Lei de Registros Públicos.³

Constata-se, que poderão advir desse tema muitos benefícios na prática, e de fato sim, porém esse instituto não é muito difundido em nosso país, pelo menos não na mesma proporção de outros países, o que não afasta a perspectiva de novos negócios, agora que, por possuir uma lei própria e com jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça, a multipropriedade possui maior segurança jurídica.

Assim, o presente trabalho, por meio do método discursivo, tem por objetivo objetiva fazer um estudo sobre o instituto da Multipropriedade abordando seu conceito, definições, aplicabilidade no ordenamento jurídico pátrio e sua natureza jurídica, assunto de notável repercussão, principalmente no mercado imobiliário.

Na primeira unidade desse estudo serão abordadas noções introdutórias sobre propriedade e sua função social. Com a finalidade de posteriormente contextualizar a Multipropriedade no ordenamento jurídico, se utilizando desses conceitos e definições introdutórias sobre a propriedade.

² BRASIL. **Lei 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em:< <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2018/lei-13777-20-dezembro-2018-787502-publicacaooriginal-157049-pl.html>> . Acesso em: 30 maio 2020.

³ BRASIL. **Lei 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm> . Acesso em: 30 maio 2020.

Em seguida será adentrado no tema central, apontando suas diversas peculiaridades e diferenças em relação ao condomínio ordinário, seus benefícios e suas problemáticas mais comuns, afinal não só de benefícios vive o direito, e nessa modalidade de propriedade não seria diferente, serão trabalhados os motivos de discussões anteriores sobre sua natureza e o longo caminho percorrido até ser finalmente consolidado no direito brasileiro.

Por fim é essencial destacar uma análise jurisprudencial sobre essa modalidade de propriedade, com foco especial no que foi discutido no STJ, e suscitar comentários pontuais sobre a legislação que veio finalmente regulamentar sua prática.

2. DA PROPRIEDADE.

O direito de propriedade, em nosso arcabouço jurídico, além de ser disciplinado no Código Civil de 2002 e por diversas leis esparsas, possui amparo constitucional, sendo definido como um direito fundamental, presente nos artigo 5º da Constituição Federal de 1988⁴, além de outras citações e regulamentações em outros artigos da própria Carta Magna, presente inclusive, no capítulo da Ordem Econômica e Financeira.⁵

De acordo com o Marco Aurélio Bezerra de Melo e José Oliveira⁶ “a propriedade pode ser definida de três modos: pela forma sintética; sob a ótica descritiva; e de forma pragmática e analítica”.

Pela forma sintética, que foi escolhida e adotada pelos doutrinadores clássicos, como Clovis Beviláqua e Lafayette Rodrigues Pereira, a propriedade é definida por seus elementos intrínsecos e extrínsecos, sendo um direito real que confere a uma pessoa o poder de senhoria, portanto, absoluto sobre uma coisa, extraindo de terceiros qualquer ingerência.⁷

Pela ótica descritiva, utilizada, por exemplo, pelo jurista Orlando Gomes, a propriedade é definida por suas características sendo, assim, um “direito subjetivo, absoluto, elástico, perpétuo, complexo e limitado, pelo qual uma pessoa submete determinado bem ao

⁴ “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:[...] XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.” (BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 maio 2020)

⁵ “Art. 170º A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre-iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II- propriedade privada; III- função social da propriedade;”. (BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 1988. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) .htm. Acesso em: 30 maio 2020)

⁶ MELO, Marco Aurélio de; OLIVEIRA, José Leoni Lopes de. **Direito Civil das Coisas**. 2ª edição. Ed. Forense. Rio de Janeiro. 2018, p. 87.

⁷ Ibidem, p. 87.

seu poder e interesse”.⁸

Pela ótica pragmática e analítica, adotada pelo legislador do Código Civil de 2002 na redação do artigo 1.228⁹, parte-se dos aspectos estáticos da propriedade (usar, gozar e dispor da coisa) e do um aspecto dinâmico ligado a sequência, relacionado ao poder de reivindicá-la de quem injustamente a detenha.¹⁰

Nesse sentido, ensina Maria Helena Diniz¹¹, propriedade é “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

Assim, também definem Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald¹² que dizem ser a propriedade “um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio, possibilitando ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto”.

Importante dissertar sobre as faculdades inerentes a propriedade, englobando o direito de reavê-la. De forma detalhada as faculdades são respectivamente:

A primeira, gozar ou fruir da coisa que consiste em “faculdade de retirar os frutos da coisa, que podem ser naturais industriais ou civis”. Nesse sentido essa primeira prerrogativa invoca um viés econômico a propriedade, que possibilita a quem estiver exercendo a fruição do bem auferir lucro, por exemplo, por meio de um contrato de locação, o proprietário cederá a posse do imóvel e a partir desse fato arrecadará valores do locador, que pagará para permanecer no imóvel.

⁸ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 18. ed. Atual. e notas de Humberto Theodoro Junior. Rio de Janeiro: Forense, 2002. *Apud* MELO, Marco Aurélio de; OLIVEIRA, José Leoni Lopes de. **Direito Civil das Coisas**. 2ª edição. Ed. Forense. Rio de Janeiro. 2018, p. 87.

⁹ Art. 1.228. 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. § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. § 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. § 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (BRASIL. **Código Civil**. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> . Acesso em: 30 maio 2020.).

¹⁰ MELO; OLIVEIRA. Op. cit., p. 89.

¹¹ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 848.

¹² FARIAS, Cristiano Chaves; Rosenvald, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, p. 178.

Dispor, essa faculdade possibilita a troca de proprietários, como por exemplo a compra e venda, o proprietário atual venderá um imóvel sobre o qual exerça tal direito a outro sujeito que após a transação, como efeito jurídico, haverá outro proprietário, que era dono no primeiro momento, nessa situação, dispôs do bem e o comprador assumiu o status de novo proprietário, e poderá exercer todas as faculdades.¹³

A disposição pode ocorrer por atos inter vivos, pela doação, compra e venda, conforme relatado no exemplo acima, entre outras, ou por mortis causa, por meio de testamento ou legado.

Usar se trata do contato direto com a bem em qual recaía a propriedade, por meio da posse, por exemplo. E conforme aludido na obra do professor Tartuce¹⁴, em comento, essa faculdade encontra limites na CF/88, na codificação privada, por exemplo nas regras quanto à vizinhança) e em leis específicas, caso do Estatuto da Cidade.¹⁵

Entre as limitações supracitadas, se encontra o alinhamento à função social da propriedade, que será trabalhado no próximo item. Por meio desta função esses direitos devem se atrelar a perspectiva de observância do interesse social.

Por último, o direito de reaver, ou seja, reivindicar a coisa contra quem a possua e detenha de forma injusta e contrária aos interesses do proprietário. Como por exemplo no caso do esbulho possessório.

Nesse diapasão, reaver é o direito que concede uma proteção ao legítimo direito de propriedade, o proprietário tem a prerrogativa de recuperar a coisa, de que esta seja devolvida ao seu domínio.

Processualmente falando esse direito de ação é colocado em prática principalmente pelas ações petitórias, essas são fundadas na discussão da propriedade. Sendo discutido em juízo quem é o dono da coisa por direito. Visa reconhecer quem é o proprietário registral do bem. Estrita observância dos direitos reais.

Esses institutos internos são disponibilizados aos sujeitos de direito que recebem a denominação de proprietário, algumas são estendidas também aos possuidores. Principalmente a referente ao uso.

Além desses aspectos intrínsecos e extrínsecos, como destaca Melo, a propriedade

¹³ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. Volume único. 7ª Ed. São Paulo: Método, 2017, p. 983.

¹⁴ Ibidem, p. 984.

¹⁵ BRASIL. **Lei 10.257**, de 10 de julho de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm> . Acesso em: 30 maio 2020.

tem uma função social que a legitima e lhe confere conteúdo, conforme se extrai do artigo 5º, inciso XXIII e artigo 170, inciso III da Constituição Federal de 1988.¹⁶

Nessa senda, o professor Tartuce ao definir o direito de propriedade “como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado” destaca que mesmo sendo o referido direito um “um direito fundamental, protegido no art. 5º, inciso XXIII, Constituição Federal” deve “atender a uma função social, em prol de toda a coletividade”.¹⁷

Corroborando nesse sentido, ensina Paulo Lôbo

O direito de propriedade consiste, no Código Civil, na faculdade de usar, fruir e dispor da coisa e no direito de reaver de quem a detenha injustamente. Esse conteúdo amplo tem origem nas formulações dos glosadores medievais (jus utendi, fruendi et abutendi), que foram adaptadas para as finalidades da propriedade individual moderna. Progressivamente foi restringido, em virtude das metamorfoses havidas desde então na propriedade, que desembocaram em sua conformação à função social, na contemporaneidade.¹⁸

Esse trecho de sua obra demonstra uma evolução histórica do conceito de propriedade que antigamente era considerada um direito absoluto, porém com o tempo esse foi restringido e direcionado ao atendimento dos anseios da sociedade.

O direito de propriedade deve ser compreendido pela interação de sua estrutura com a sua função, eis que são aspectos indissociáveis, dizendo ainda, que a estrutura do direito de propriedade é formada por dois núcleos de poderes atribuídos ao proprietário, um de conteúdo econômico e outro de conteúdo jurídico do domínio.¹⁹

Alude que o supramencionado conteúdo econômico fora descrito no caput do artigo 1.228 do Código Civil, consistindo nas faculdades de usar, gozar e dispor e o propriamente jurídico é referente ao poder de reaver, finalizando o entendimento registrado nessa obra, como “faculdade de repelir, mediante ações próprias, a ingerência alheia”.

A propriedade engloba inúmeras discussões e divergências, tanto jurisprudenciais como doutrinárias, sobre sua natureza, conceito e aplicação aos casos concretos. Em se tratando da evolução desse direito é fundamental destacar as suas ramificações, algumas bem peculiares em relação as outras, como por exemplo a multipropriedade, tema central desse trabalho.

A propriedade é tema de profundas discussões jurídicas, afinal ela é objeto das mais

¹⁶ MELO; OLIVEIRA. Op cit., p. 89.

¹⁷ TARTUCE. Op. cit., p.982.

¹⁸ LÔBO, Paulo. **Direito Civil 4**. Coisas. 3.ed. Saraiva Educação. São Paulo.2018. P. 94.

¹⁹ TEPEDINO, Gustavo; Monteiro Filho, Carlos Edison do Rêgo e Renteria, Pablo. **Fundamentos do direito civil**. Volume 5. 1ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 86.

variadas espécies de litígios em nosso ordenamento. Esse instituto envolve disputas por propriedade de direitos, de todas as áreas, bens móveis e imóveis etc. Entretanto, é na esfera dos bens imóveis que percorrerá esse estudo.

2.1 DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social da propriedade adotada pela Constituição Federal de 1988 regulamenta o direito de propriedade e retirou seu antigo caráter de direito absoluto. Esse conceito modifica o paradigma que anteriormente era totalmente subjetivista para um direito delimitado pelo interesse social, afinal todos que possuem a propriedade de algo devem respeitar e seguir os mandamentos da intitulada função social.

Acerca do desenvolvimento histórico da função social da propriedade, Rochelle Jelinek aponta que “Constitui um marco histórico na evolução do direito de propriedade a teoria de Leon Duguit, que, no início do século XX, traz o conceito jurídico originário de função social da propriedade”²⁰.

Leon Duguit foi um jurista francês que se tornou um dos grandes percussores para a difusão da função social da propriedade no meio jurídico. Por meio de sua obra acerca das transformações do direito público e privado²¹, afirma que a propriedade evolui de acordo com as modificações da sociedade. Nesse sentido, a propriedade que surgira em resposta a necessidades econômicas de sua época de origem, de cunho integralmente patrimonialista, com o tempo fora adquirindo características sociais. Conforme afirma Rochele, em análise a obra de Leon Duguit, a propriedade “é uma instituição jurídica que, como qualquer outra, formou-se para responder a uma necessidade econômica, e estas necessidades, transformando-se em necessidades sociais, transformam a propriedade em função social, considerando a interdependência dos elementos sociais”.²²

Portanto Duguit apresentou sólidos argumentos de que o direito de propriedade, em sua realidade, deveria ser restrito ao cumprimento de deveres sociais, para esse ser protegido, quem o detivesse deveria respeitar a sua função na sociedade. Não poderia exercer esse direito de forma absoluta, baseado apenas na sua vontade própria, de forma subjetivista.

Outros doutrinadores também contribuíram para a contextualização da função

²⁰ JELINEK, Rochelle. O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil. Porto Alegre, 2006. p.10.

²¹ DUGUIT, Leon. **Las transformaciones del derecho público y privado**. Buenos Aires: Editorial Healista S.R.L.,1975.

²² JELINEK. Op. cit., p. 11.

social e seus parâmetros na propriedade, como por exemplo Pietro Perlingieri, que em sua obra explorou a noção de funcionalização desse instituto jurídico.²³

Em análise à obra de Perlingieri, Leandro Fernandez Teixeira discorre que o perfil funcional dos institutos jurídicos, em sua existência, concorre para definição da sua estrutura, e que durante tal processo, é concebido um plexo de poderes, deveres e ônus ao seu titular, relativos às suas respectivas situações jurídicas.²⁴

Portanto percebe-se que na estruturação dessa função é atrelada ao direito de propriedade uma preocupação com o interesse social. Para ser respeitada a propriedade privada essa deve respeitar a sua função social. A proteção jurídica desse direito, em momento anterior puramente subjetivista, atualmente observa os fatos sociais, e se a conduta do detentor do direito atrapalha terceiros.

Perlingieri pondera que “a função social, construída como o conjunto dos limites, representaria uma noção somente de tipo negativa voltada a comprimir os poderes do proprietário, os quais, sem os limites, ficariam íntegros e livres”.²⁵

No teor da lição do jurista italiano, percebe-se a dimensão negativa, um não-fazer que ficará a cargo de quem possua a propriedade. Esse encargo faz parte conjunto de obrigações que o detentor desse direito deverá observar. Essas possuem a finalidade de limitar uma possível supremacia dentro do ordenamento jurídico, o que por consequência ocasionaria diversos problemas. Nessa toada, um exemplo, que seria bem recorrente sem essas limitações, seriam os problemas relacionados ao direito de vizinhança.

A partir da observância dos direitos da sociedade perante os do proprietário é colocado em pauta o problema do abuso de direito, presente no artigo 187 do Código Civil.²⁶ Esse tipo de ato jurídico é configurado no uso irregular de um direito legítimo, de maneira que prejudica terceiros. Aquele que possui a propriedade e em sua utilização desrespeita a função social poderá incorrer no denominado abuso de direito.

²³ PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito Civil**: Introdução ao Direito Civil Constitucional. Tradução de Maria Cristina de Cícco. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 225

²⁴ TEIXEIRA, Leandro Fernandez. A função social da propriedade na constituição de 1988: contornos conceituais e dimensões eficaciais Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 19 maio 2020. Disponível em: < <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/53209/a-funo-social-da-propriedade-na-constituio-de-1988-contornos-conceituais-e-dimenses-eficaciais>>. Acesso em: 19 maio 2020.

²⁵ PERLINGIERI. Op. cit., p. 226.

²⁶ Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestadamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes (BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> . Acesso em: 30 maio 2020).

O abuso de direito, conforme Silvio Venosa conceitua é “abuso de direito pode ser entendido como fato de usar de um poder, de uma faculdade, de um direito ou mesmo de uma coisa, além do razoavelmente o Direito e a Sociedade permitem”²⁷.

Para elucidar esse enquadramento de abuso de direito na função social propriedade, vamos a alguns exemplos, o morador de um condomínio edilício que possui o direito de usar a área comum até certo horário e permanece nela após o período permitido trazendo incômodo aos demais condôminos com o som alto, ou o caso de um proprietário de imóvel que durante uma obra acaba poluindo um imóvel vizinho com a quantidade de poeira e detritos advinda desta. Em ambos os casos, os sujeitos que vieram a atuar em abuso de direito possuíam prerrogativas para realizarem tais atividades, contudo, durante a realização vieram a atingir o bem estar de terceiros, que foram prejudicados.

Esse instituto jurídico presente no código civil de 2002 encontra consonância com o artigo 182, §2º da CF/88²⁸, no capítulo da política urbana. Esse artigo traz à baila a necessidade do plano diretor aos municípios, consolidando sua importância em texto constitucional.

Percebe-se que existe uma perfeita adequação entre texto da carta magna e os institutos que circundam a função social, característica inerente ao direito de propriedade. Portanto existe uma constitucionalização do direito civil, e a propriedade presente na codificação privada respeita a simetria constitucional.

Insta salientar, que nesse processo de constitucionalização do direito civil, conforme reiterado nos parágrafos anteriores o instituto da propriedade perdeu seu caráter absolutista e de pretensa liberalidade individual, consolidando com essa evolução o perfil social desse direito.

Com a finalidade de consolidar esse entendimento, cabe mencionar a seguinte lição de Paulo Lôbo(2018, p. 116), “A função social, assim delineada, importa na compreensão da propriedade, a um só tempo, como garantia patrimonial, vinculada a ditames sociais, e como acesso a bens fundamentais relativos à moradia, ao trabalho e a valores existenciais”²⁹

²⁷ VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito civil**. vol.1, 3º. São Paulo: Editora Atlas, 2003, p. 603/604.

²⁸ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. §2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> . Acesso em: 30 maio 2020).

²⁹ LÔBO, Paulo. **Direito Civil** Vol. IV. Coisas. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 116.

No final desse ensinamento são levantados valores evidenciados e protegidos no texto constitucional, como por exemplo em seu artigo 6º que trata dos direitos sociais.³⁰

Percebe-se que a lei privada acompanha a letra da constituição ao positivar o cumprimento de valores concorrentemente ao exercício do direito previsto nesse diploma legal.

Nesse diapasão, importante apontar a missão do judiciário em aplicar essa teoria nos casos concretos apresentados. Ou seja, a utilização direta dessa para a resolução de demandas da área cível, como por exemplo na discussão da propriedade em ações petórias e na sua aquisição nas ações de usucapião.

Ante a situação exposta, Perlingieri alega que essa função é um critério de interpretação da disciplina proprietária e deverá ser utilizada para que haja uma conformidade com os princípios constitucionais, discorre que “O interprete deve não somente suscitar formalmente as questões de dúvida legitimidade das normas, mas também propor uma interpretação em conformidade com os princípios constitucionais”³¹. E que mesmo que não haja norma expressa que regule sua aplicação em certos casos concretos, ela será considerada na via interpretativa e possibilitará a aplicação de normas análogas que se aproximem de seu conceito.

Portanto convergente ao supra alegado, ao entendimento jurisprudencial e a doutrina, a função social além de ser requisito inerente à propriedade, essa também deverá ser observada em sua discussão, não pode ser restrita somente ao campo teórico.

Em um panorama geral, o professor Tartuce assevera que “A norma civil codificada passa a consagrar expressamente a função social, em um sentido de finalidade, como princípio orientador da propriedade; além de representar a principal limitação a esse direito”.³²

Além de se destacar o caráter limitador e de plena consciência social na utilização da propriedade, a função social também apresenta serventia para demonstrar a ilegitimidade da propriedade cujo uso não seja em benefício da sociedade.³³

Conclui-se que a função social tem um enorme aspecto limitador, mas não se trata somente de restringir, essa também promove uma consciência de que o proprietário tem o dever

³⁰ Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma dessa Constituição. (BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 30 maio 2020).

³¹ PERLINGIERI, Op. cit., p. 947.

³² TARTUCE. Op. Cit., p. 988.

³³ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Jannayna Bezerra de. **Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade**. Pensar, Fortaleza, V.15. jul./dez. 2010.

de respeitar os direitos de outrem no exercício da propriedade privada. Além do fato de que se esse cumprir com seus deveres sociais terá garantido seu direito de cunho particular.

3. DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

3.1 DO CONTEXTO HISTÓRICO

O instituto da multipropriedade possui origem na França, no final dos anos 60, apresentando posteriormente grande destaque na Itália, local em que foi igualmente aceito e colocado em prática. A partir desse cenário, percorreu um longo caminho de desenvolvimento jurídico e social no velho continente, até chegar a outros países, como por exemplo, nos Estados Unidos, onde adquiriu enorme notoriedade e consolidação.³⁴

Em sua origem nominal, fora reconhecido como *multipropriété*, posteriormente sofreu modificações ainda em seu ordenamento jurídico de origem, recebendo nomes como: *pluripropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *copropriété saisonnière* e *droit de jouissance à temps partagé*. Devido a quantidade de modificações é perceptível a atenção concedida a esse instituto e sua consequente evolução e importância. No segundo país que se tem conhecimento de sua difusão, Itália, recebeu o título de *proprietà spazio-temporale*. Nos Estados Unidos recebeu o nome de *time sharing*.

Com o decorrer do tempo esse instituto foi se consolidando nos ordenamentos jurídicos estrangeiros, contudo aqui no Brasil “embora já fosse conhecida da prática imobiliária, a multipropriedade ainda era mal compreendida, cercada de incertezas”³⁵.

Após esse breve relato histórico, devido à enorme riqueza desse instituto do direito civil e modalidade inédita do direito de propriedade, é crucial uma abordagem minuciosa de sua evolução antes de adentrar em seus princípios legais.

Em estudo sobre o instituto jurídico da multipropriedade, Tepedino constata que “No caso brasileiro, provavelmente por conta da aludida insegurança jurídica, assistiu-se a tímido crescimento de tais empreendimentos, até hoje não inteiramente incorporados à cultura do setor imobiliário”³⁶

Portanto, apesar de muito utilizado em diversos países, tal instituto possui um desenvolvimento tímido e contido em nosso ordenamento jurídico, sendo consolidado no

³⁴ PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas figuras de direitos reais: Regime jurídico da Multipropriedade no Brasil e seus procedimentos registraes**. II Congresso do IBRADIM de Direito Imobiliário. São Paulo. 2019.

³⁵ TEPEDINO, Gustavo; Monteiro Filho, Carlos Edison do Rêgo e Renteria, Pablo. **Fundamentos do direito civil**. Volume 5. 1ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. P. 272.

³⁶ TEPEDINO, Gustavo **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.) **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015, p 513.

Código Civil apenas em 2018, com a promulgação da lei 13.777/18, que também alterou artigos na Lei de Registros Públicos. Entretanto, precedente a essa regulamentação, ocorreram diversas discussões e estudos jurídicos sobre suas problemáticas, vantagens e desvantagens práticas.

A multipropriedade conquistou significativo espaço no mercado imobiliário, já que a sua aplicação permite a divisão da utilização de imóveis em temporadas anuais, de modo a que diversos titulares pudessem se beneficiar, alternadamente, cada qual a seu turno, do mesmo imóvel.³⁷

3.2. DEFINIÇÃO DE MULTIPROPRIEDADE

O direito deve acompanhar a sociedade, e pelo fato dessa ser mutável, um costume ou hábito que antigamente era amplamente observado e adotado, hoje em dia pode ter entrado em desuso, por exemplo. E essa premissa deve ser acompanhada pelo ordenamento jurídico pátrio.

A relação da sociedade com o direito constitucional da propriedade não poderia ser diferente, o que por consequência sujeita o código civil a seguidas modificações, principalmente adições de novos institutos. Embora alguns possuem um processo de regulamentação mais demorado.

E nessa caminhada do direito para acompanhar a sociedade observamos drásticas modificações e alterações, como exemplo o direito de enfiteuse que hoje em dia existe apenas por mera formalidade e transitoriedade. Contudo, apesar de existirem, o nosso código privado não permite mais a sua criação.³⁸

Todavia, o nosso ordenamento jurídico não sobrevive só de abandonos de institutos e revogações no campo do direito real de propriedade. Novas possibilidades são originadas de várias fontes e fatores, mas devendo sempre observar a função social da propriedade, conforme anteriormente definida. Como por exemplo o condomínio de lotes, o direito real de laje e a multipropriedade³⁹, tema desse trabalho. Lembrando que todas essas modalidades citadas possuem recentes regulamentações na codificação privada.

³⁷ TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.) Direito imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015, p.513/514.

³⁸ Art. 2038. Fica proibida a constituição de enfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores. §1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso: I- Constituir subenfiteuse. (BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> . Acesso em: 30 maio 2020).

³⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Acrescenta o artigo 1358-A ao texto da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 -Código Civil de 2002, Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em 30 de maio de 2020.

Hodiernamente, a multipropriedade está contextualizada no artigo 1358-B⁴⁰ do código civil. Esse texto foi acrescentado após a promulgação da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018.

Com a origem da multipropriedade foram formuladas novas possibilidades de investimento, principalmente no ramo turístico e hoteleiro. Por meio desse instituto ocorreu uma maior democratização na propriedade privada. Conforme analisa Tepedino novas camadas sociais tiveram a possibilidade de acesso à segunda casa e “famílias que pretendem adquirir o imóvel apenas para o período de férias anual satisfazem suas necessidades a preço relativamente modesto”.⁴¹

Acerca do enquadramento legal desse instituto jurídico, em estudo Fernando Medeiros e Daniel Gutierrez definem como “uma espécie da qual o condomínio é gênero”⁴². Nesse ritmo a multipropriedade é um direito real, hoje esse entendimento da doutrina majoritária está pacificado, tipificado no rol como modalidade de propriedade, que na prática se torna espécie de condomínio pelas suas características. Porém, essa espécie possui profundas diferenças em relação ao condomínio geral.

No condomínio, como leciona Washington de Barros Monteiro, citado por Tartuce, sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanescentes ao direito de propriedade.⁴³

Nesse sentido o doutrinador supra mencionado termina consolidando que “entre os próprios condôminos, o direito de cada um é auto limitado pelo do outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência”.

Portanto, é previsto pela doutrina e consolidado na lei⁴⁴ que todos os condôminos possuem frações da mesma unidade imobiliária, e sobre essa exercem seus direitos autônomos

⁴⁰ Art. 1358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). (BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

⁴¹ TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.) Direito imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015, p. 512.

⁴² COSTA, Fernando Medeiros. Gutierrez, Daniel Motta. **A multipropriedade imobiliária e o princípio numerus clausus**. Publicado na Revista brasileira de direito civil e perspectiva. Jul./dez. 2018, p. 127.

⁴³ MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito Civil brasileiro. Direito das coisas. 37, ed. Por Carlos Alberto Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. V.3. p. 205-206 *apud* TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil. Volume único. 7ª Ed. São Paulo: Método, 2017.

⁴⁴ Art. 1314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos

ao mesmo período, para isso não precisa necessariamente que todos convivam neste imóvel ao mesmo tempo. O importante é que respeitem a esfera de direitos dos outros condôminos⁴⁵.

Entretanto a multipropriedade é considerada um regime especial de condomínio, principalmente pelo fato de cada coproprietário ser dono do imóvel em sua totalidade por uma fração de tempo, fixada no espaço de um ano. Esta deverá ser previamente estipulada, concedendo publicidade perante os outros multiproprietários. Ou seja, a propriedade do imóvel é dividida por um critério temporal⁴⁶.

Em breve análise do artigo 1358-C, que conceitua o regime de multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, percebe-se a preocupação do legislador em evidenciar a forma como serão cumpridas as faculdades inerentes à propriedade, principalmente as de uso e gozo. Nesse dispositivo é explicado que cada proprietário exercerá com exclusividade suas faculdades, o que acontecerá de forma alternada, pois cada um desfrutará dessa prerrogativa na sua respectiva fração de tempo.

Nesse diapasão, apesar de ser um único imóvel, ele poderá ser desfrutado em sua totalidade por diversas pessoas em épocas diferentes. Acerca dessa situação, Tepedino apura que “do ponto de vista da indústria hoteleira e de serviços, a economia das regiões envolvidas torna-se aquecida em todos os períodos do ano, e não apenas nas altas estações”⁴⁷. Portanto, é perceptível que esse instituto jurídico em comento tem um grande viés econômico.

A unidade imobiliária na qual será instituído esse regime especial de condomínio será fragmentada em diversas matrículas autônomas, essas corresponderão às frações de tempo, critério limitador utilizado no fracionamento da propriedade do imóvel. E todas após serem devidamente averbadas na matrícula principal do imóvel e registradas no cartório de registro de imóvel competente serão colocadas em disponibilidade para compra e venda.⁴⁸

compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal. (BRASIL. Código Civil, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

⁴⁵ Art. 1199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada um exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros possuidores.. (BRASIL. Código Civil, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

⁴⁶ Art. 1358-C. A multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. (BRASIL. Código Civil, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

⁴⁷ TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.) Direito imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015, p. 513.

⁴⁸ Art. 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. [...]II - São requisitos da matrícula:[...]6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste

Tepedino corrobora dizendo que “para empresários do setor, aumenta-se vertiginosamente a margem de lucro, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, é posta à venda em cada empreendimento”⁴⁹

Consolidando tal entendimento, Carlos Eduardo Elias de Oliveira resume 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”.⁵⁰

Por meio do raciocínio acima, finalmente é explicada uma afirmação realizada no início desse trabalho, que mencionava que o mesmo imóvel poderia ser vendido diversas vezes e para pessoas diferentes ao mesmo tempo, o que como dito na mesma oportunidade, pode parecer estranho em uma primeira leitura. Cabe apontar, antes de fechar essa constatação, que não é necessário que todos os compradores se conheçam antes de adquirirem suas frações da mesma unidade imobiliária colocada à venda.

Por conseguinte, o custo para ser proprietário de imóveis nesse regime será bem menor, já que o comprador não irá adquirir a propriedade integral do bem, ele se tornará dono do imóvel, com exclusividade, por certo período do ano. No registro, após a compra e venda, estará especificado a quantidade de tempo e especificidades de sua fração.

Nas palavras do professor Carlos Eduardo “O direito real de propriedade periódico é o vínculo jurídico entre o multiproprietário e a unidade periódica”, concluindo que é o direito de propriedade sobre uma unidade periódica.⁵¹

Portanto, devido ao seu caráter de direito real é necessário o procedimento de registro de todas as frações. O que respeita o princípio da unitariedade matricial, que defende a importância de matrícula autônoma para cada unidade imobiliária.

artigo;[...]§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo. § 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada. [...] (BRASIL. **Lei 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm> . Acesso em: 30 maio 2020).

⁴⁹ TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.) Direito imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015, p. 513.

⁵⁰ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing** (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. 2018, p. 5.

⁵¹ Ibidem, p. 3.

O sujeito ao adquirir a fração receberá o status de multiproprietário da unidade imobiliária, e inerente a esse fato jurídico terá o direito de uso pleno e exclusivo desta, no seu período previamente fixado.

Atualmente resta incontroverso o direito à propriedade plena e exclusiva a ser exercido por cada um dos proprietários do imóvel, comprovado pelo respectivo registro do imóvel, fato que concede eficácia erga omnes a esse direito, prerrogativa inerente aos direitos reais, em sua correlata fração. Essas afirmações estão positivadas na codificação privada desde a promulgação da Lei 13.777/2018.

Dessa positivação, é perceptível maior autonomia do condômino em regime especial de multipropriedade em relação aos condôminos sujeitos ao regime geral ou ordinário de condomínio. Já que, reitera-se, cada detentor de uma fração de tempo possui a faculdade de uso e gozo, com exclusividade durante a sua fração, além da prerrogativa de dispor do seu direito.

3.3. DAS PECULIARIDADES DA MULTIPROPRIEDADE

Nessa espécie de condomínio não será obrigatoriamente necessário que o mesmo proprietário exerça suas faculdades no mesmo período do ano, todos os anos. Haverá três regimes de separação e definição de como será definido e esquematizado o rodízio no caso concreto.

Os três sistemas para a divisão de frações de tempo, e efetivo cumprimento desse direito real, são os seguintes: Fixo, flutuante e misto.⁵²

Para explicar de forma cristalina o previsto no dispositivo legal do artigo 1.358-E do código civil de 2002, vamos a uma situação fictícia: Um imóvel em regime de multipropriedade pertence a Pedro, Paulo e Lucas. Sendo que Pedro é o proprietário dessa unidade imobiliária do período de janeiro a abril, sua fração de tempo é correspondente a esses quatro meses, enquanto Paulo detém a fração correspondente aos meses de maio até agosto e a última fração, de setembro até dezembro, pertence a Lucas.

O sistema fixo, também considerado fixo e determinado, será aquele constituído no mesmo período de cada ano. É o regime escolhido e aplicado no exemplo acima. As três frações

⁵² Art. 1358-E. Cada fração de tempo é indivisível. §1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: I- Fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; II- Flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou III- Misto, combinando os sistemas fixo e flutuante. (BRASIL. **Código Civil**, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

de 4 meses, correspondiam sempre aos mesmos meses em todos os anos, ou seja, assim como no ano passado, esse ano e no próximo, a fração de Paulo será no período de maio a agosto.

No flutuante é justamente o contrário, não será sempre o mesmo período, vamos a um exemplo para tornar esse sistema mais nítido. Paulo e Lucas que são multiproprietários do mesmo imóvel, cada um possuindo o direito à propriedade exclusiva de seis meses, porém não são exercidas no mesmo período em cada ano, Paulo poderá ser responsável pelo segundo semestre de um ano e o primeiro do próximo, se anteriormente convencionado.

Posteriormente essa divisão poderá ser modificada, respeitando os princípios da autonomia privada e da isonomia entre os dois. Entretanto na estipulação desse regime deverão ser observadas duas condições: o acerto prévio entre todos os multiproprietários, com seu registro corretamente realizado e o prévio conhecimento de todos, por meio de um acordo coletivo.

No último sistema, o misto, não é estipulado um padrão único sobre o imóvel, esse combinará uma determinação de ciclos previamente ajustados entre os multiproprietários, nos quais as frações deverão ser exercidas, conforme o sistema flutuante. E conjuntamente estipular períodos em que o sistema correrá de maneira fixa, como no primeiro sistema dissecado.

Devido ao fato desse regime possuir maior flexibilidade para fruição, na prática torna-se necessário a figura do administrador da multipropriedade. Pessoa física ou jurídica que possuirá direitos e obrigações estipuladas em lei e acordadas na convenção ou instrumento de instituição de condomínio em multipropriedade.⁵³

Outra peculiaridade que merece ser comentada está presente no §1º do artigo 1358-L do Código Civil de 2002. Esse dispõe que a regra geral na multipropriedade é de não haver o direito de preferência entre os condôminos no momento da alienação de qualquer fração de tempo, ou seja, vai na direção inversa do condomínio ordinário.⁵⁴

⁵³ Art. 1358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos. (BRASIL. **Código Civil**, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

⁵⁴ Art. 1358-L A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou ciência dos demais multiproprietários. §1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade. (BRASIL. **Código Civil**, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

No condomínio ordinário existe o direito subjetivo de preferência entre os condôminos, com procedimento regulado na codificação privada⁵⁵. Entretanto no regime especial tema desse trabalho a norma estipula que só haverá esse direito se for estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade.

3.4. DOS PRINCÍPIOS DA MULTIPROPRIEDADE

Conforme previsto na codificação privada, existe o princípio da isonomia no instituto da multipropriedade. De acordo com esse princípio, todos os proprietários do mesmo imóvel deverão partir de uma mesma fração mínima, estipulada como parâmetro inicial. Por exemplo, se em respectivo imóvel for estipulado que a fração mínima é de quinze dias para cada multiproprietário, nenhum deles pode ser dono do imóvel por apenas 10 dias. O prazo a ser conveniado como o mínimo deverá partir do prazo mínimo estipulado em lei correspondente a sete dias.

Então, a lei prevê um período mínimo possível para definição de cada fração, que correspondente a 7 dias, por consequência, serão permitidas a estipulação de no máximo 52 frações em cada unidade imobiliária que adotar esse regime. A partir dessa limitação que se poderá pautar a isonomia na prática.⁵⁶

Além da isonomia, deve ser aludido o princípio da indivisibilidade da multipropriedade, que está expresso no artigo 1358-D, I do CC/2002. Esse inciso dispõe que o imóvel objeto da multipropriedade não se sujeita a ação de divisão ou extinção de condomínio.⁵⁷

O dispositivo supracitado se trata de outra diferença notável entre a multipropriedade e o regime ordinário. No condomínio geral, o código dispõe que “a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum”, o que demonstra o fato de todos serem donos do bem comum ao mesmo tempo. Diferentemente, na multipropriedade cada sujeito de direito que possui relação com o imóvel detém sua própria matrícula autônoma registrada e com eficácia erga omnes, o que confirma uma independência entre as frações.

⁵⁵ Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência. (BRASIL. **Código Civil**, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

⁵⁶ Art. 1358-E. Cada fração de tempo é indivisível. §1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados[...]. (BRASIL. **Código Civil**, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

⁵⁷ Art. 1358-D. O imóvel objeto da multipropriedade: I- é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio. (BRASIL. **Código Civil**, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm > . Acesso em: 30 maio 2020).

Essa informação é posteriormente ratificada no caput do artigo 1358-E do mesmo diploma legal, que evidencia a indivisibilidade de cada fração de tempo.

Fechando esse tópico acerca de alguns princípios que circulam na órbita do condomínio multiproprietário é necessário interligar com um princípio basilar da propriedade, adequando a esse contexto, essencial comentar sobre a função social da multipropriedade.

Basicamente cada condômino durante o gozo de sua fração deverá se atentar ao cumprimento da função social da propriedade. Se uma unidade for dividida em cinco frações, e cada uma destas for destinada a donos diferentes, cada um deles deverá fruir da propriedade em concordância com os valores sociais e concedendo, dessa forma, utilidade econômica e social ao imóvel.

A dinâmica da multipropriedade potencializa o cumprimento da função social da propriedade, já que um imóvel que provavelmente ficaria parado por enormes períodos do ano se mantém em constante utilização, o que evita a transformação em um bem imóvel ocioso.

Tepedino discorre no tocante à seara da função social da propriedade e seus efeitos concretos, além de suscitar questões sobre a derivada função socioambiental da propriedade, que o aproveitamento de imóveis em regime especial de multipropriedade “estimula o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local de maneira contínua, favorecendo, ainda, o equilíbrio ecológico, na medida em que resguarda o meio ambiente contra a proliferação indiscriminada de construções”⁵⁸

Fernando Costa e Daniel Gutierrez que mesmo antes da promulgação da Lei 13.777/2018 já defendiam fielmente que esse instituto se trata de modalidade do direito real de propriedade, destacaram que, como consequência dessa premissa, em respeito a função social da propriedade ao ser utilizada esse regime especial de condomínio seria conferido plenitude de utilização econômica, trazendo a possibilidade desse instituto ser exercido com a máxima produtividade e maior retorno possível à sociedade que circunda o bem imóvel.⁵⁹

Após as conclusões dos notáveis doutrinadores acima é perceptível que esse instituto em comento, em sua profunda essência, possui um viés de estimular a máxima utilização da unidade imobiliária, estendendo o direito real de propriedade sobre esta.

3.5. A MULTIPROPRIEDADE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

⁵⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.) Direito imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015. P. 513.

⁵⁹ COSTA. Op. cit., p.128.

No interior de nosso país, de proporções continentais, o qual possui um território com proporções geográficas maiores que muitos outros países do continente europeu, como por exemplo Portugal e Alemanha., existem diversas regiões nas quais seu sustento socioeconômico vem do turismo.

Essas regiões são muito visadas para épocas de férias, diversas famílias possuem o objetivo de adquirir imóveis justamente com essa finalidade. As famosas casas de veraneio. Porém, existe um grande problema advindo desse fato, para essas regiões turísticas, a quantidade de imóveis vazios na maior parte do ano.

Essa situação de subutilização periódica desses imóveis trouxe consigo uma vasta gama de consequências negativas, dentre elas o custo-benefício não convidativo e uma certa majoração na insegurança em detrimento de uma famosa região turística, mas que, por exemplo, possui uma série de imóveis não habitados por uma grande parte do ano.⁶⁰

Tendo isso em pauta, o mercado imobiliário buscou soluções, e na premissa da autonomia privada, o particular se antecipou ao legislador e trouxe o instituto da multipropriedade, nova espécie de fruição do direito de propriedade, o qual pelas suas peculiaridades necessitava uma imediata conceituação jurídica.

Portanto a multipropriedade possui gênese na autonomia privada que rege o mercado imobiliário. Essencial mencionar que esta se desenvolveu inicialmente no continente europeu, posteriormente adquirindo notável avanço em solo norte-americano. Segundo Tepedino, “o condomínio em multipropriedade surgiu por iniciativa dos mercados imobiliários norte-americano e europeu com vista à comercialização de imóveis de temporada para uso compartilhado entre proprietários, de maneira escalonada durante o ano”.⁶¹

Percebe-se que modalidade de propriedade impulsionou o mercado imobiliário, o que trouxe a baila uma enorme versatilidade e capacidade de inovação, para esse mercado soube se reinventar superar a crise recessiva.

Garantindo que a unidade imobiliária estivesse ocupada o ano inteiro, mesmo que por famílias diferentes, assegurava consequentemente que o comércio dessas regiões turísticas fosse aquecido. Além do fato de que as grandes incorporadoras já não apresentavam a mesma necessidade de construir novos empreendimentos, já que a mesma unidade de uma construção

⁶⁰ COSTA. Op. cit., p. 125.

⁶¹ AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Op. Cit. p. 514.

pretérita poderia ser vendida diversas vezes. Situação que acabou diminuindo os gastos dessas grandes corporações do ramo imobiliário.⁶²

Além de aquecer o comércio local, reduzir gastos das incorporadoras, criar a possibilidade de a mesma unidade ser vendida diversas vezes, aumentando exponencialmente o número de negócios jurídicos imobiliários, o instituto da multipropriedade também diminuiu o número de imóveis vazios em muitas épocas do ano.

Contudo, os grandes investidores desse mercado não são os únicos que tiveram seus gastos reduzidos, os particulares que apresentam a vontade de se tornarem donos de imóveis nessas regiões e aceitarem obter essas propriedades regidas pelo sistema da multipropriedade, consequentemente, arcarão com valores menores na hora de manterem o imóvel, as custas voltadas à manutenção e preservação. É inegável o fato de que o proprietário de uma fração de tempo do imóvel gastará muito menos com ele do que um proprietário integral.

Fernando Goulart Rocha discorre que além de imóveis residenciais, a multipropriedade se tornou um modelo de negócio que atraiu rapidamente a atenção de investidores hoteleiros diante da oportunidade de captação de recursos para atividades no ramo da hotelaria com a construção, ampliação e reformas dos meios de hospedagem.⁶³

O regime da multipropriedade foi adotado em larga escala na hotelaria. Possibilitando que um número maior de investidores adquirisse frações de propriedades em grandes redes hoteleiras, e com o tempo foram dividindo os lucros das diárias de hospedagem. O investimento progressivamente gerava um grande retorno.

Portanto os particulares interessados dividiam os gastos, comprando frações que posteriormente iriam se converter em lucros, quando estas unidades fossem locadas. Elas futuramente eram colocadas no chamado pool de locação.

Pool de locação é uma possibilidade de investimento assim definida:

Pool hoteleiro ou pool de locação é um empreendimento em que cada proprietário de uma unidade imobiliária (flat ou apartamento) transfere a sua gestão a uma administradora hoteleira. Essa transferência de administração inclui, além da unidade imobiliária, as áreas e bens comuns do condomínio, assim como o mobiliário, instalações e decoração, utensílios e equipamentos. A finalidade do pool hoteleiro é, como o próprio nome indica, a exploração hoteleira dessas unidades imobiliárias, incluindo as suas áreas comuns.⁶⁴

⁶² Ibidem, p. 513.

⁶³ ROCHA, Fernando Goulart. **Multipropriedade hoteleira**. Revista Brasileira de Direito Civil. V. 22. out./dez. 2019, p. 64-65.

⁶⁴ PINHEIRO, Rodrigo; HOSKEN, Luiz. **Saiba o que é pool hoteleiro e se vale a pena investir**. MINAS GERAIS. 2018. Disponível em <<http://www.pmei.com.br/saiba-o-que-e-pool-hoteleiro-e-se-vale-a-pena-investir/>>. Acessado em 01/05/2020.

Nesse diapasão, grandes investidores encontraram uma nova forma de expandirem seus lucros no mercado hoteleiro, inclusive com menor custo inicial, e por conseguinte impulsionaram o mercado do turismo, principal meio de subsistência da economia de diversas regiões em nosso país.

4. DA NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE

Atualmente está pacificado o entendimento sobre a natureza jurídica da multipropriedade. Após o julgamento do Recurso Especial 1.546.165/SP⁶⁵, ficou definido pela jurisprudência que a multipropriedade possui caráter e natureza de direito real, já que até aquele momento não existia lei regulamentando. Após o referido julgado esse instituto recebeu o entendimento jurisprudencial de que estava incluso no inciso I do artigo 1225 do diploma civil.⁶⁶

A seguir será discutido a ementa do acórdão proferido no julgado do Resp 1.546.165/SP. Divisor de águas na discussão da natureza jurídica do regime de multipropriedade:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225.

4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos

⁶⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.546.165/SP. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 06 setembro de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016>. Acesso em: 04/06/2020.

⁶⁶ Art. 1225. São direitos reais: I- a propriedade [...]. (BRASIL. **Código Civil**, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> . Acesso em: 30 maio 2020).

direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.

5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição.

6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.

7. Recurso especial conhecido e provido.⁶⁷

Deste é perceptível, reitera-se, que foi fixado o consenso de a multipropriedade possuir características de direito real e que apresenta uma harmonia com o disposto no artigo supracitado da codificação privada.

No início da ementa, é citada uma notável conceituação da multipropriedade presente na obra de Gustavo Tepedino que classifica o instituto jurídico da multipropriedade como espécie de condomínio.

Costa e Gutierrez definem que na multipropriedade são encontradas características inerentes e indissociáveis ao instituto da propriedade, destacando o elemento subjetivo do animus do comprador, que possui o objetivo de ser dono do imóvel de assenhorar-se de uma fração de tempo do condomínio multiproprietário, com a finalidade de exercer todas as faculdades e direitos inerentes a propriedade, quais sejam, usar, gozar e dispor do bem, de forma exclusiva e definitiva. Nesse diapasão, a vontade do multiproprietário é de assumir uma relação com o bem em regime de multipropriedade e não uma relação obrigacional com os outros condôminos.⁶⁸

Cabe salientar, que o debate doutrinário acerca da taxatividade do rol de direitos reais presentes no código civil de 2002 retardou a definição de sua natureza jurídica. Esse

⁶⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.546.165/SP. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 06 setembro de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016>. Acesso em: 04/06/2020.

⁶⁸ COSTA. Op. cit., 127.

conflito permeou o longo caminho de afirmação doutrinária e jurisprudencial da multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro.

A própria discussão sobre a natureza jurídica da multipropriedade serviu de processo de mitigação da taxatividade dos direitos reais.

O recurso em comento incide sobre decisão anterior que concluiu pela penhora da integralidade de um bem em regime de condomínio multiproprietário. Tal constrição judicial veio a prejudicar outros detentores de frações de tempo do imóvel sob penhorado.

Nesse cenário fora proposto por outros multiproprietários ação judicial para embargar tal constrição, que por meio de seus efeitos jurídicos atingiu a esfera patrimonial de terceiros que não figuraram como partes no processo principal. A ação proposta no presente caso concreto foi uma ação de Embargo de terceiros.

Também se consolidou o entendimento de que o instrumento processual adequado para impedir os resultados de uma decisão judicial que determine a penhora sobre a integralidade de um bem em multipropriedade é pela via da oposição de embargo de terceiros. Concluindo que é insubsistente a penhora sobre a integralidade de um bem dividido em diversas frações de tempo se o litígio engloba apenas um ou alguns multiproprietários. Ela só será realizada de maneira correta se recair apenas a fração ideal do demandado.

5. CONCLUSÃO

Conclui-se que a multipropriedade impulsionou e dinamizou as relações imobiliárias, apresentando novas possibilidades de investimento e acesso à propriedade. Originado do princípio da autonomia privada, esse instituto agregou um regime especial de condomínio ao ordenamento jurídico brasileiro.

Com a larga adoção desse modelo, diversas famílias poderão ser donas de uma mesma unidade imobiliária, proporcionando uma maior utilização à imóveis que anteriormente eram aproveitados somente em curtos períodos durante o ano. O que maximiza o cumprimento da função social da propriedade.

Nessa percepção, esse instituto concede maior aproveitamento sobre imóveis que eram utilizados apenas por altas temporadas, além de proporcionar novas possibilidades de investimento. Conforme demonstra a multipropriedade imobiliária.

Conforme esmiuçado anteriormente, o condomínio multiproprietário é cercado de particularidades, evoluindo em alguns aspectos na direção contrária do condomínio geral, porém sem perder o aspecto direito de propriedade no gênero condomínio.

A multipropriedade trouxe diversos benefícios ao mercado imobiliário, alguns foram explorados nesse texto. Principalmente a possibilidade de ocorrer um impulso no comércio local e na indústria de turismo e lazer, já que nos períodos em que diversos imóveis permaneciam fechados, atualmente serão ocupados por outras famílias, crescendo exponencialmente o número de consumidores e rotatividade turistas nas regiões em todas as épocas do ano e não somente nas estações de alta temporada.

Outra importante consideração feita sobre esse regime especial de condomínio se trata do fato de seu consequente estímulo ao cumprimento efetivo da função social da propriedade.

A afirmação supramencionada discorre, principalmente, acerca das situações de unidades imobiliárias localizadas em regiões de grande interesse turístico, voltadas a esse grande mercado que sustenta a economia de diversas regiões brasileiras. Ou seja, além desse desdobramento da propriedade maximizar o cumprimento da função social da propriedade, proporcionando que o imóvel seja amplamente utilizado por diversos sujeitos de direito em vez de se tornar um bem ocioso e sem utilidade na ordem social, também estará em cumprimento de sua função econômica. Já que essas unidades podem ser destinadas a diversas espécies de investimentos hoteleiros, por exemplo.

Além de suas características e peculiaridades anteriormente expostas, esse trabalho igualmente dissertou acerca da natureza de direito real desse instituto. Consolidada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e na doutrina civilista antes mesmo da promulgação da recente lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018.

Portanto, no ordenamento jurídico brasileiro ao instituto jurídico da multipropriedade é atribuída a natureza de direito real, concomitantemente sendo considerado espécie de regime especial do gênero condomínio, ou seja, esse instituto é em seu inteiro teor um direito real de propriedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

BRASIL. **Lei 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em:<
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm> . Acesso em: 30 maio 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, 1988**. Disponível em
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm . Acesso em: 30 maio 2020.

BRASIL. **Código Civil. 2002.** Disponível em:<
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> . Acesso em: 30 maio 2020.

BRASIL. **Lei 13.465** de 11 de julho de 2017. Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em: 30 maio 2020.

BRASIL. **Lei 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em:<
<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2018/lei-13777-20-dezembro-2018-787502-publicacaooriginal-157049-pl.html>> . Acesso em: 30 maio 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165/SP**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 06 setembro de 2016. Disponível em:<
https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016> . Acesso em: 04/06/2020.

COSTA, Fernando Medeiros. Gutierrez, Daniel Motta. **A multipropriedade imobiliária e o princípio numerus clausus**. Publicado na Revista brasileira de direito civil e perspectiva. Jul./dez. 2018.

DUGUIT, Leon. **Las transformaciones del derecho publico y privado**. Buenos Aires: Editorial Helista S.R.L, 1975.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
FARIAS, Cristiano Chaves; Rosendal, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

JELINEK, Rochelle. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil**. Porto Alegre. 2016.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil Vol. IV**. Coisas. 3ª Ed. São Paulo:Saraiva Educação, 2018.
MELO, Marco Aurélio de; OLIVEIRA, José Leoni Lopes de. **Direito Civil das Coisas**. 2ª edição. Ed. Forense. Rio de Janeiro.2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing** (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. 2018.

PERLINGERI, Pietro. **Perfis do direito Civil**: Introdução ao Direito Civil Constitucional. Tradução de Maria Cristina de Cícco. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PINHEIRO, Rodrigo; HOSKEN, Luiz. **Saiba o que é pool hoteleiro e se vale a pena investir**. MINAS GERAIS. 2018. Disponível em <<http://www.pmei.com.br/saiba-o-que-e-pool-hoteleiro-e-se-vale-a-pena-investir/>> . Acessado em 01/05/2020.

ROCHA, Fernando Goulart. **Multipropriedade hoteleira**. Revista Brasileira de Direito Civil. V. 22. out./dez. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. Volume único. 7ª Ed. São Paulo: Método, 2017.

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

TEPEDINO, Gustavo; Monteiro Filho, Carlos Edison do Rêgo e Renteria, Pablo. **Fundamentos do direito civil**. Volume 5. 1ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEXEIRA, Leandro Fernandez. **A função social da propriedade na constituição de 1988: contornos conceituais e dimensões eficácias**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF. 19 de maio de 2020. Disponível em: <<https://conetudojuridico.com.br/consulta/Artigos/53209/a-funcao-social-da-propriedade-na-constituicao-de-1988-contornos-conceituais-e-dimensoes-eficacias>>. Acesso em: 19 de maio de 2020.