

**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MACHADO DE ASSIS  
FACULDADES INTEGRADAS MACHADO DE ASSIS  
CURSO DE DIREITO**

**DARLAN MARQUES MORAIS**

**RELAÇÕES JURÍDICAS DOS PROPRIETÁRIOS COM OS INSTITUTOS  
MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS FECHADOS  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Santa Rosa  
2017

**DARLAN MARQUES MORAIS**

**RELAÇÕES JURÍDICAS DOS PROPRIETÁRIOS COM OS INSTITUTOS  
MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS FECHADOS  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades Integradas Machado de Assis, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof.º Ms.º Roberto Pozzebon

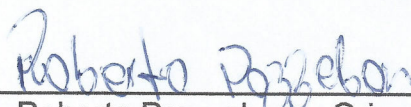
Santa Rosa  
2017

**DARLAN MARQUES MORAIS**

**MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS FECHADOS  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

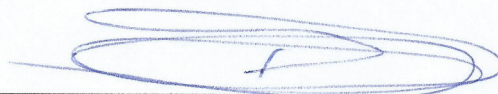
Monografia apresentada às Faculdades Integradas Machado de Assis, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Banca Examinadora



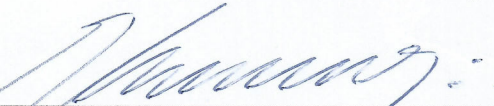
---

Prof. Ms. Roberto Prozzebon – Orientador



---

Prof. Dr. Domingos Benedetti Rodrigues



---

Prof. Ms. Marcos Costa Salomão

Santa Rosa, 05 de dezembro de 2017.

## DEDICATÓRIA

Aos meus pais, a minha família, todos meus amigos, colegas, que sempre estiveram comigo dando apoio, e que sempre acreditaram em mim, até eu chegar nessa etapa da minha vida.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos os professores e demais funcionários da FEMA, que tenho como meus amigos, que me acompanharam durante toda a graduação, em especial ao meu professor orientador Roberto Pozzebon, que sempre me auxiliou tanto na monografia como nas práticas jurídicas I e II.

Se você tem um sonho, tem que correr atrás dele. As pessoas não conseguem vencer, e dizem que você também não vai vencer. Se você quer uma coisa corra atrás, ponto.

Filme: A Procura da Felicidade.

## RESUMO

O tema desta monografia trata acerca dos tipos de titularidade existentes de propriedade. A monografia, tem por delimitação o estudo da propriedade, do condomínio, da multipropriedade imobiliária, conhecida também como time-sharing e dos loteamentos fechados com a finalidade identificar a relação dos proprietários em cada um dos institutos, bem como, seus direitos e deveres em relação a fração ideal. O problema é a diferença entre condomínio, multipropriedade imobiliária e loteamentos fechados e os direitos e deveres dos proprietários. Os condomínios, loteamentos fechados e multipropriedade se distinguem por serem institutos jurídicos com característica própria de cada um, pela forma com que os proprietários estão interligados, bem como, direitos e deveres dos proprietários. O objetivo geral é esclarecer os tipos de titularidade da propriedade loteamentos fechados e multipropriedade imobiliária, como se distinguem por serem institutos jurídicos sem legislação própria. Esclarecer o funcionamento dos tipos de propriedades descritos acima, para aprofundar conhecimentos sobre o assunto e melhor compreender como deve ser a relação tendo vista a inexistência de regra específica em determinadas situações. Justifica a necessidade do estudo sobre essas modalidades de propriedades e condomínios, ainda mais, que as mesmas tornam-se cada vez mais usuais dentro do país, sem ter legislação específica no ordenamento jurídico brasileiro, sendo utilizada legislação de condomínio edilício, e demais outras regras gerais. A presente monografia têm como objetivo específico estudar e analisar, a multipropriedade imobiliária, condomínios e os loteamentos fechados, para compreender as relações que ocorrem nessas modalidades de propriedade. A pesquisa se caracteriza de forma teórica, com análise qualitativa de dados, com o estudo da doutrina majoritária e leis que tratam sobre o assunto, sem aplicação prática. A análise ocorre por meio das doutrinas e, com isso, conseguir ter uma interpretação mais profunda da legislação, para possibilitar uma teoria que se aproxima com a realidade que temos nas relações já existentes no mercado imobiliário. Os capítulos serão divididos em dois, o primeiro trata sobre a propriedade e o condomínio em geral, o segundo trata especificamente da multipropriedade imobiliária e dos loteamentos fechados. Com o estudo da monografia conclui-se que há uma modernização na forma de propriedade, estando a legislação desatualizada, e com isso criando novas problemáticas no âmbito jurídico, resolvidas nas com análise comparativa com a legislação existente e na jurisprudência como citadas na monografia, necessitando, assim, de edição de norma legislativa.

Palavras-chave: Propriedade – Loteamentos Fechado – Time-Sharing.

## **ABSTRACT**

The theme of this monograph deals about the types of existing ownership of property. The monograph, has by definition the study of the property, the condominium, multiple-estate, also known as time-sharing and blends closed with the aim to identify the relationship of the owners in each one of the institutes, as well as their rights and duties in relation to the ideal fraction. The problem is the difference between a condominium multiple-estate and blends closed and the rights and duties of the owners. The condominiums, blends closed and multi are distinguished by being legal institutions with its own characteristic of each one, by the way in which the owners are interlinked, as well as the rights and duties of the owners. The general objective is to clarify the types of ownership of the property blends closed and multiple- property as distinguished by being legal institutions without their own legislation. Explain the operation of the types of properties described above, to deepen knowledge about the subject and better understand how should be the relationship having seen the lack of specific rule in certain situations. Justify the need for the study on these type of properties and condominiums, further, that the same become increasingly common within the country, without having specific legislation in the Brazilian legal system, being used to edilício condominium legislation, and other other general rules. This monograph has as specific objective to study and analyze the multi imobiliária, condominiums and subdivisions closed, to understand the relations that occur in these forms of ownership. The research is characterized of theoretical form, with qualitative analysis of data, with the study of the majority doctrine and laws that deal on the subject, without practical application. The analysis is done by means of the doctrines and, with this, to have a more profound interpretation of legislation, to enable a theory that approaches with the reality that we have in the relations already existing in the real estate market. The chapters will be divided into two parts, the first deals on the property and the condominium in general, the second deals specifically with multi imobiliária and blends closed. With the study of the monograph concludes that there is a modernisation in the form of ownership, while the outdated legislation, and with this by creating new problems in the legal framework, settled in with comparative analysis with existing legislation and jurisprudence as cited in the monograph and, therefore, the legislative standard edition.

Keywords: Property - Allotments Closed - time-sharing.



## **LISTA DE ABREVIações, SIGLAS E SÍMBOLOS.**

Art. - artigo

p. - Página

§ - Parágrafo

ITCMD - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação

ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>1 PROPRIEDADE E CONDOMÍNIO</b> .....	<b>13</b>
1.1 PROPRIEDADE .....	13
<b>1.1.1 Da Aquisição da Propriedade Imobiliária</b> .....	<b>17</b>
1.2 CONDOMÍNIO .....	23
<b>1.2.1 Condomínio Edifício</b> .....	<b>26</b>
<b>2 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS FECHADOS</b> .....	<b>30</b>
2.1 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA .....	30
<b>2.1.1 Aquisição e Exercício da Propriedade</b> .....	<b>33</b>
<b>2.1.2 Comparativo</b> .....	<b>37</b>
2.2 LOTEAMENTOS FECHADOS .....	38
<b>2.2.1 Aquisição e Exercício da Propriedade</b> .....	<b>43</b>
<b>2.2.2 Condomínio de Fato</b> .....	<b>44</b>
2.3 PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	45
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>47</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>50</b>

## INTRODUÇÃO

O tema desta monografia aborda os tipos de titularidade da propriedade. De regra a propriedade tem um único titular, o proprietário, no entanto há situações e institutos que essa titularidade é exercida por mais de um proprietário simultaneamente. A monografia, tem por delimitação o estudo dos tipos de titularidade da propriedade no condomínio, na multipropriedade imobiliária, conhecida também como time-sharing e nos loteamentos fechados com a finalidade de identificar a relação dos proprietários em cada um dos institutos, bem como, seus direitos e deveres em relação a fração ideal. Nesse contexto serão apontados os conceitos, as características e diferenças por serem institutos jurídicos com características próprias e possuírem relações jurídicas com características distintas.

O objetivo geral é estudar e analisar, a multipropriedade imobiliária, condomínios e os loteamentos fechados, para compreender as relações que ocorrem nessas modalidades de propriedade. Os objetivos específicos são primeiramente o estudo do direito de propriedade e dos tipos de condomínios tradicionais, desde o seu surgimento histórico até sua adequação na legislação vigente. Após o estudo dos novos modelos de propriedade e condomínios chamados de multipropriedade imobiliária e loteamentos fechados, fazendo um estudo sobre a situação de fato e fazendo um comparativo com as demais modalidades de propriedade e condomínio, para compreender como a legislação de uma pode aplicar-se a outra.

A pesquisa é importante por abordar situações de fato ainda não regulamentadas pela legislação e serem relações jurídicas consolidadas das quais muitas chegam ao Poder Judiciário para serem julgadas. Mostra-se viável tendo em vista que a doutrina, ainda que não muita, aborda o tema estudado, bem como, a jurisprudência o que tornará possível o desenvolvimento e conclusão da pesquisa respondendo o problema proposto. Como todo trabalho que envolve assuntos ainda não regulamentados na integralidade, apresenta o desafio de enfrentar as limitações de doutrina e posicionamentos para melhor aprofundamento e discussão.

Trata-se de pesquisa teórica, análise qualitativa de dados, estudo da doutrina e legislação que aborda o tema, no entanto, sem pesquisa de campo. A análise ocorre por meio da doutrina e jurisprudência objetivando uma interpretação mais aprofundada da legislação de forma a proporcionar uma teoria que se aproxima com a realidade das relações jurídicas já existentes no mercado imobiliário. Assim, serão analisados os institutos delimitados na pesquisa para aprofundar conhecimentos e melhor compreender como deve ser a relação tendo vista a inexistência de regra específica em determinadas situações.

Existe nas regiões de turismo, principalmente nas áreas litorâneas brasileiras, a criação de loteamentos fechados, diversas áreas de lazer e grandes hotéis que, em determinadas épocas do ano, movimentam cidades chegando dobrar a população local. É necessário, portanto, compreender o mecanicismo de funcionamento desses imóveis e suas regras específicas.

No caso do time-sharing são imóveis na maioria das vezes, utilizados para veraneio, tornando-se por vezes um investimento alto para uma só pessoa. Surge, assim, a multipropriedade imobiliária, diversos proprietários (multiproprietários) donos de um único imóvel exercendo seu direito de proprietário, em uma faixa temporal com os demais multiproprietários, o que ainda não tem legislação específica no ordenamento jurídico brasileiro.

Existe, também, a possibilidade de fazer um grande investimento, ou seja, os loteamentos fechados, que tem um condomínio com regras, situação que as pessoas detêm uma fração ideal dentro área maior, ficando o mesmo sujeito as regras deste loteamento. A procura pelos loteamentos fechados traz também a questão da segurança desses lugares, com ruas privadas aos moradores do loteamento.

Justifica-se o estudo acerca dessas modalidades de propriedade, uma vez há a necessidade de regulamentação via lei específica que trate o assunto já que na atualidade, em determinadas situações, estão sendo utilizadas legislações próximas como lei do inquilinato, e regras do condomínio edilício, o que caracteriza uma lacuna legislativa. Tal contexto, então, justifica a pesquisa.

Está divididos em dois, o primeiro capítulo, trata sobre a propriedade e o condomínio em geral, descrevendo o que temos na legislação e é utilizado nas propriedades comuns e condomínios edifícios. O segundo capítulo, trata especificamente das modalidades de propriedade multipropriedade imobiliária e dos

loteamentos fechados, esclarecendo essas propriedades e as peculiaridades de seus condomínios e seu funcionamento, que não tem legislação própria.

# 1 PROPRIEDADE E CONDOMÍNIO

Este primeiro capítulo da pesquisa estuda a propriedade em seus aspectos conceituais, históricos e jurídicos e o condomínio enquanto tipo de propriedade com mais de um titular. Essa abordagem mostra-se oportuna para servir de base e melhor compreensão do estudo que será realizado acerca da multipropriedade imobiliária e os loteamentos fechados.

As faculdades que possui o proprietário de um bem imóvel estão disciplinadas no Código Civil, mais especificamente no Art. 1.228, assim definido pelo legislador “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.” (BRASIL, 2002).

O condomínio, é a forma pela qual divide-se a propriedade de um bem (imóvel), que em regra pertenceria somente a uma pessoa em duas ou mais pessoas, podendo ser um condomínio voluntário ou de forma obrigacional, de toda forma o condomínio é uma espécie de comunhão de direitos, ou seja, quando diversas pessoas têm direitos iguais sobre determinado bem, as pessoas que participam de um condomínio chamam-se condôminos.

## 1.1 PROPRIEDADE

Conforme explicam os autores pesquisados, historicamente, no começo das civilizações existiam pequenos aglomerados de seres humanos e não existia a propriedade. As primeiras civilizações indígenas, na sua maioria não permaneciam no mesmo local, migravam de uma área para outra com o passar do tempo e de acordo com as necessidades.

A propriedade começa a aparecer a partir dos romanos, mas ainda de forma coletiva, no local onde formavam cidades. A autora Maria Helena Diniz expõe sobre o assunto que:

[...] No início das civilizações as formas originárias da propriedade tinham uma feição comunitária. P. ex.: entre nossos indígenas, ao tempo da descoberta do Brasil, havia domínio comum das coisas úteis, entre os que habitavam a mesma oca, individualizando-se, tão somente, a propriedade de certos móveis, como redes, armas e utensílios de uso próprio. O solo, por sua vez, era pertencente a toda tribo e isso, temporariamente, porque

nossos índios não se fixavam na terra, mudavam de cinco em cinco anos. Mas é no direito romano que vamos encontrar a raiz histórica da propriedade. Na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da *gens* e a da família. Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou *gens*, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1/2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. (DINIZ, 2014, p. 125)

A propriedade somente se firma na era feudalista, oportunidade que os senhores feudais eram proprietários de uma determinada área e os demais pagavam impostos para utilizar parte desta. Após a extinção dos feudos entre os séculos XVIII e XIX, cria-se a propriedade individual e a pessoa torna-se não somente proprietário de seus móveis, mas também de sua casa e superfície. Para a autora antes referida:

Ensaaiou-se em nossa organização jurídica o sistema feudal, no começo de nossa colonização, com a transitória implantação das capitânicas hereditárias, que exerceu influência em nossos costumes, embora não tenha subsistido na ordem jurídica, que se amoldou ao regime romano. O feudalismo só desapareceu do cenário jurídico mundial com o advento da Revolução Francesa em 1789. Hodiernamente, a configuração da propriedade depende do regime político. Assim, por exemplo, na extinta URSS, no âmbito da economia provada, admitia-se a propriedade exclusiva sobre os bens de consumo pessoal e a propriedade usufrutuária de bens de utilização direta (o indivíduo tem propriedade sobre sua casa, móveis, dinheiro ou valores mobiliários), ao passo que na seara da economia pública, os bens de produção são socializados (minas, águas, meios de transporte, indústrias etc). Nos países do Ocidente subsiste a propriedade individual, embora sem o conteúdo idêntico de suas origens históricas, pois a despeito de seu caráter absoluto vem sofrendo certas restrições. (DINIZ, 2014, p. 126 e p.127)

Após o enfraquecimento do comunismo, com o desaparecimento da União Soviética provou-se que a tentativa de se produzir uma propriedade coletiva, contrariava a vontade do ser humano, que tinha a vontade de ter algo para si. Com isso o avanço do capitalismo por todo o mundo fortaleceu o direito da propriedade privada. (DINIZ, 2014.).

Sobre os fundamentos jurídicos da propriedade, existe uma discussão entre os juristas, sociólogos e filósofos. Durante toda a evolução se discutiu sobre a origem e a legitimidade desse direito, trazendo quatro teorias a primeira natureza humana, segunda ocupação, terceira especificação e quarta da lei, como menciona o autor. (GONÇALVES, 2009.).

A primeira teoria, majoritária, sustenta que é da natureza humana ter propriedade não somente de imóveis mas também de outros bens, sendo uma

necessidade humana ter uma propriedade individual para suprir suas necessidades e de sua família.

A segunda teoria é da ocupação, essa teoria trata da simples ocupação dos seres humanos sobre solo alheio, a quem ninguém pertencia. É a teoria mais antiga e insustentável pois se apossar de algo é apenas uma forma de aquisição e não garante um direito de propriedade.

A terceira teoria é a da especificação, apoiando-se na teoria utilizada por socialistas no passado a qual trata do trabalho, ou seja, com o esforço do trabalho humano, o empregado ganharia direito a propriedade. O problema dessa teoria para a origem do direito de propriedade é que toda vez que uma pessoa trabalhar para um terceiro acabaria por receber uma fração ou a propriedade total do imóvel do mesmo, teoria insustentável principalmente na era capitalista.

A quarta teoria é a da lei, defendendo que a propriedade tem origem na lei positivada, aborda que a lei criou o direito e o garante, porém, se o direito da propriedade tiver origem na sua positivação, também poderá ser excluído pela vontade do legislador.

Como visto, a aquisição e o exercício da propriedade evoluiu ao decorrer do tempo até chegar ao modelo utilizado na atualidade. No ordenamento jurídico brasileiro, a propriedade é assegurada no artigo 5<sup>a</sup>, inciso XXII da Constituição Federal e no artigo 1.228 do Código Civil. Entende a propriedade como sendo o direito que as pessoas “respeitando a lei” têm, de usar, gozar, dispor e reaver seu imóvel de quem o possui injustamente (GONÇALVES, 2009.).

As faculdades de usar, gozar ou fruir como utilizam alguns autores, dispor e reaver como estabelece o código, analisando cada uma delas detalhadamente significa, segundo o autor Carlos Roberto Gonçalves:

**Usar (*jus utendi*)** – é a faculdade pela qual o proprietário coloca o bem a seu serviço, sem alterar seu objetivo, podendo ele mesmo utilizar ela ou permitir que um terceiro o faça.

**Gozar (*fruendi*)** – ou fruir da propriedade é extrair benefícios, frutos, ou qualquer outra vantagem, podendo ser benefícios naturais (frutas, verduras, e demais plantas), ou civis (locação do imóvel).

**Dispor (*abutendi*)** – Dispor é uma faculdade diferente das demais, pertence somente do proprietário, afinal como já determina a palavra “dispor”, ou seja, o



proprietário pode com esta faculdade, alienar o imóvel, dar o imóvel em garantia ou vendê-lo.

**Reaver (*rei vindicatio*)** – O direito de reaver, parte do pressuposto de a pessoa ter a propriedade, e uma terceiro de má-fé, se introduzir na posse do imóvel, então o mesmo tem direito de reaver da pessoa que detém injustamente. Isso ocorre por meio de ação reivindicatória. (GONÇALVES, 2015).

O exercício de propriedade, no entanto tem seus limites, como cita o Código Civil de 2002, preservação ambiental, não abrir jazidas, minas, quedas d'águas, e outras finalidades tenham o interesse público. Acerca das restrições ao direito de propriedade é oportuna a lição do autor Washington de Barros Monteiro ao se manifestar sobre elas:

O direito de propriedade não mais se reveste do caráter absoluto e intangível, de que outrora se impregnava. Está ele sujeito, na atualidade, a numerosas limitações, impostas no interesse público e no interesse privado, inclusive nos princípios da justiça e do bem comum. Várias disposições constitucionais, administrativas, militares, penais e civis restringem o seu exercício de tal modo que se pode afirmar ser totalmente impossível a completa enumeração de todas as restrições. (MONTEIRO, 1995, p. 96)

Atualmente existem diversas modalidades de propriedade, podendo ser ela, plena (com todos elementos da propriedade reunidos de forma absoluta, restrita ou limitada (quando um dos elementos da propriedade passa a ser de um terceiro e não do proprietário, exemplo quando o proprietário perde o direito de dispor da coisa a qual é proprietário). A propriedade pode ser ainda perpétua (durará até que o proprietário dispor), resolúvel (onde as partes constituem condição resolutiva). (DINIZ, 2014.).

A propriedade é a base dos direitos reais, é com ela que o titular da coisa tem direito a todos os poderes, ou seja, conforme descrito no artigo 1.228 do Código Civil, poder de usar, gozar, e dispor da coisa, e o direito de reavê-la de quem injustamente a detenha. Assim menciona o autor Carlos Roberto Gonçalves sobre o referido direito real:

“[...] A propriedade é um direito primário ou fundamental, ao passo que os demais direitos reais nele encontram a sua essência. Encontrando-se em mãos do proprietário todas as faculdades inerentes ao domínio, o seu direito se diz absoluto ou pleno no sentido de poder usar, gozar e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver, podendo dela exigir todas as utilidades que esteja apta a oferecer, sujeito apenas a determinadas limitações impostas no interesse público.” (GONÇALVES, 2009, p.221).

A propriedade é um direito ilimitado, exceto as limitações impostas pelo interesse público, conforme exposto acima. Porém, quando adentra-se no estudo da multipropriedade imobiliária, percebe-se que esse tipo de propriedade, apesar de não ferir os princípios gerais da propriedade, acaba por limitar os mesmos, pois o proprietário tem uma fração ideal, podendo somente usufruir do mesmo em um determinado tempo ainda que perpétuo, mas compartilhado com os demais multiproprietários. Sendo assim, não faz uso e gozo permanente da coisa que é proprietário.

No caso dos loteamentos fechados também existe uma limitação dos direitos da propriedade, pois, apesar de ser proprietário do imóvel, se mantém um condomínio que determinará as regras de utilização que pode ou não afetar os direitos que advenham da propriedade.

### **1.1.1 Da Aquisição da Propriedade Imobiliária**

Existem diversas formas de aquisição da propriedade, podendo ser feita de forma originária, quando ainda não existe registro do bem e alguém o adquire sem ter relação de transmissão com outra pessoa, abrindo-se matrícula para dito imóvel e registra no nome do proprietário. Pode também, ser originária quando existe proprietário anterior, ou seja, pelo registro de título no Cartório de Registro de Imóveis, quando A transfere para B a propriedade de um imóvel. Pode ser, pela perda, por meio de usucapião, quando A perda a propriedade de seu imóvel para B pelo poder de posse que B exerceu durante anos no determinado imóvel, todas essas formas estão descritas pelos nos arts. 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784 do Código Civil brasileiro. (DINIZ, 2014.)

Outra forma se dá com transmissibilidade de domínio decorrente da “causa mortis” ou “inter vivos”, ou seja, existe um proprietário anterior e é transmitida passando o domínio/direito de propriedade para outra pessoa.

Porém a transferência da propriedade quando se trata de imóvel diferentemente dos bens móveis que se dá pela entrega da coisa, a tradição se dá por meio de ato solene pelo registro na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Quanto as formas podem ser pela compra e venda com escritura pública

e o devido registro do título no cartório de registro de imóveis, por acessão e pelo direito hereditário.

A aquisição pelo registro do título, ocorre entre vivos, com registro na matrícula do imóvel do título translativo, podendo ser compra e venda, permuta (troca), dação em pagamento, doação e transação. A aquisição pelo registro de título está prevista no artigo 1.245, do Código Civil.

**Compra e venda** – É a forma de aquisição de imóvel mais comum, ocorre com duas partes que têm o interesse em comum, uma parte de se desfazer do imóvel e a outra parte de adquiri-lo. Com isso os dois chegam a um determinado valor a ser pago e após é realizada escritura pública de compra e venda, registrando-se o novo proprietário na matrícula do imóvel. Sobre esse tipo de aquisição de imóvel incide tributação, qual seja, o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ônus esse atribuído ao comprador.

**Permuta (troca)** – Ocorre quando duas partes trocam seus imóveis, exemplo; “A” é proprietário de um apartamento e “B” é proprietário de uma casa e os mesmos, têm o interesse de um adquirir o imóvel do outro, sendo que os dois imóveis tem o mesmo valor. A permuta é realizada e registrados os proprietários na matrícula dos imóveis adquiridos respectivamente. Sobre esse tipo de aquisição de imóvel recai também o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), sendo que cada proprietário pagará o ITBI do imóvel que vai adquirir.

**Dação em pagamento** – É a forma de aquisição de imóvel em que o devedor dá algo, no caso, um bem imóvel que não está relacionado a dívida mas o credor aceita a fim de o devedor conseguir sanar sua dívida. Sobre esse tipo de aquisição de imóvel recai também a cobrança de ITBI, de responsabilidade do credor.

**Doação** – É a forma de aquisição de imóvel bastante utilizada, principalmente, entre familiares. Por essa modalidade o proprietário doa a sua propriedade a um terceiro, sem que este tenha que lhe ressarcir qualquer valor. Sobre esse tipo de aquisição de imóvel incide o tributo denominado ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação), de responsabilidade do donatário.

**Transação envolvendo imóvel estranho ao litígio** – É a forma pela qual se transfere um imóvel que não faz parte do litígio a outra parte, a fim de abater valor, por exemplo: o casal em divórcio que está fazendo a partilha dos bens e “A” a fim de negociar um bem, entrega um outro imóvel seu que não faz parte do litígio para “B”.

Sobre esse tipo de aquisição de imóvel incide ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

No nosso país para operar a transferência de propriedade de bem imóvel, passa além das vontades das partes pelo intermédio do Estado por meio do Cartório de Registro de Imóveis. A autora Maria Helena Diniz expõe sobre o assunto:

Seguiu nossa lei a esteira do direito germânico (BGB, arts. 873, 891 e 892), que proclama a necessidade do assento para a aquisição do domínio de bem imóvel, sendo que só será proprietário aquele em cujo nome se encontra registrado o imóvel, ou seja, o que constar dos livros cadastrais. De forma que a chave do sistema alemão é o cadastro de toda propriedade imobiliária. Sem a adoção de livros fundiários rigorosamente escriturados não há que se falar em domínio, pois o mero registro não tem efeito aquisitivo. (DINIZ, 2008, p. 131)

Ainda que a forma de registro brasileiro não seja igual ao modelo alemão, são semelhantes, sendo oportuno ressaltar que na matrícula do imóvel existe além do registro de propriedade, as averbações de registro de dívidas, alienações, penhoras, óbito, casamento, divórcios, dentro outros tipos. A maneira rigorosa que tem a norma brasileira quanto aquisição de propriedade, é um meio burocrático, porém, bastante seguro para garantir o direito da pessoa que detém a propriedade imobiliária.

A aquisição por acessão, é a forma de aumentar ou crescer ao imóvel, podendo esse aumento ser de forma natural ou artificial. Esta forma de aquisição está prevista no artigo 1.248, do Código Civil, prevendo o referido código cinco formas de aquisição por acessão: pela formação de ilhas, pela avulsão, pela aluvião, pelo abandono de álveo e por plantações ou construções.

**Formação de ilhas** é a forma pela qual os proprietários que moram próximo de rios ou grandes lagos têm uma diminuição de tamanho ou uma modificação de curso nos casos dos rios e, em função dessas mudanças, surgem ilhas que passam a fazer parte do imóvel que ali se encontra. Esse tipo de aquisição ocorre de forma natural.

**Avulsão** – Ocorre avulsão quando por força violenta da natureza uma parte de um imóvel se desloca e junta-se com outro, cabendo ao antigo proprietário pedir indenização pela área perdida, no prazo de um ano. Após este prazo não poderá mais exigir indenização. Esse tipo de aquisição ocorre de forma natural.

**Aluvião** – Ocorre quando há um aumento no imóvel, localizado nas margens dos rios, diferente da avulsão ele não vem de uma força natural e violenta e que afeta a perda de um imóvel para outro. Nessa forma simplesmente a margem fica maior, sendo acrescida ao imóvel. Esse tipo de aquisição ocorre de forma natural.

**Abandono de álveo** – Ocorre quando os rios secam por motivos climáticos naturais, sendo que, a área onde existia o rio é acrescida aos imóveis que estão as margens do mesmo. Se o rio voltar a existir, a área acrescida volta a ser perdida. Esse tipo de aquisição ocorre de forma natural.

**Plantações ou construções** – Diferente das demais, essa forma de acessão ocorre pela ação do homem, ou seja, um acréscimo no imóvel como benfeitorias novas feitas ou uma plantação em terreno onde não tinha nenhuma planta, seguindo, para tanto, a teoria que o acessório segue o principal. Esse tipo de aquisição ocorre de forma artificial.

O autor Sílvio de Salvo Venosa, expõe sobre o assunto:

O vocábulo acessão pode ter várias compreensões. No sentido mais amplo, significa o aumento da coisa objeto de propriedade. Cuida-se, como mencionado, de forma originária de aquisição da propriedade. O termo também tem a noção de acessório. A questão jurídica igualmente tem em mira uma coisa principal. Pelo princípio, passa a pertencer ao dono da coisa principal o que se adere a ela. Obedece-se à regra geral segundo a qual o acessório segue o principal. (VENOSA, 2009, p.188).

Verifica-se, assim, que a aquisição por acessão de bem imóvel é um acréscimo ao imóvel do proprietário, e não uma forma de aquisição de imóvel novo, devendo todas as aquisições que se derem por aumento de área serem registradas na matrícula do imóvel. Assim como as benfeitorias acrescidas, a fim de se obter o real tamanho da área e proteger o direito sobre o mesmo é que justifica-se o registro e crescer no valor de mercado.

A aquisição de imóvel por usucapião é uma modalidade bastante conhecida na sociedade e tem origem na posse, situação de fato, ou seja, para haver aquisição por usucapião, anteriormente é necessário haver posse do imóvel por aquele que pretende usucapir. A usucapião está prevista nos artigos 1.238 ao 1.244, do Código Civil, existindo quatro modalidades de usucapião, a extraordinária, a ordinária, a urbana e a especial rural ou pro labore, além de duas modalidades especiais chamadas de usucapião indígena e usucapião administrativo, segundo o autor Carlos Roberto Gonçalves.

**Extraordinária** – Essa forma de aquisição de imóvel, está descrito no artigo 1.238 nos seguintes termos: “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.” (BRASIL,2002). Ainda o tempo de quinze anos pode ser de minorado para dez anos, se o possuidor do imóvel, estabelecer no imóvel sua moradia integral e no imóvel produzir melhorias produtivas que agregam o imóvel.

**Ordinária** – Forma de aquisição de imóvel descrita no artigo 1.242, do Código Civil “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir, por dez anos.” (BRASIL,2002).

Nessa modalidade de usucapião, existe também a possibilidade de redução do tempo de posse para aquisição da propriedade, podendo neste caso ser de somente cinco anos e não dez anos, desde que o possuidor comprove ter comprado o imóvel e o registro ter sido cancelado, sendo incontestável que o mesmo também tenha estabelecido sua moradia no imóvel. Nessa modalidade também terá sentença judicial como título para que se registre no Cartório de Registro de Imóveis a aquisição.

**Urbana** – Essa forma de aquisição de imóvel, está descrito no artigo 1.240, também do Código Civil, com o seguinte teor: “Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.” (BRASIL,2002).

Existe ainda a possibilidade prevista no art. 1.240-A do Código Civil, situação que o prazo será de dois anos, para os casos de abandono de lar. O cônjuge que permanecer no imóvel e fazer de sua moradia ou de sua família, de forma ininterrupta, pelo prazo de dois anos, adquire a propriedade do imóvel. Nessa modalidade também terá sentença judicial como título para que se registre no Cartório de Registro de Imóveis.

**Especial rural ou pro labore** – Essa forma de aquisição de imóvel, está descrito no artigo 1.239, “Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra

em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade” (BRASIL,2002). Da mesma forma nessa modalidade também terá sentença judicial como título para que se registre no Cartório de Registro de Imóveis.

**Usucapião indígena** – Trata-se de modalidade especial, não prevista no Código Civil e sim no Estatuto do Índio, Lei nº 6.001/73, estando descrito no artigo 33 desta lei na seguinte forma. “Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.” (BRASIL,1973).

**Usucapião administrativo ou extrajudicial** – Trata-se também de forma de aquisição da propriedade imóvel com previsão no artigo 1.071 do Código de Processo Civil, acrescento também o artigo 216-A, na Lei nº 6.015/73, que trata sobre os registros públicos, com o seguinte teor:

“Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.” (BRASIL,2015).

A forma administrativa ou extrajudicial, por não precisar de sentença judicial, torna-se a maneira mais rápida de adquirir a propriedade por meio da usucapião, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos em lei.

Parafraseando Carlos Roberto Gonçalves, em regra, a propriedade de qualquer coisa pertence a uma só pessoa com a ideia de exclusão de qualquer outro sujeito (GONÇALVES, 2016). Porém há casos em que a propriedade de uma coisa pertence a duas pessoas ou mais como é o caso do condomínio, a seguir estudado. Não se trata de uma forma de aquisição da propriedade e sim de situação em que

os direitos/faculdades do proprietário pertencem a mais de um titular como será visto.

## 1.2 CONDOMÍNIO

A propriedade de um bem (imóvel), em regra pertence somente a uma pessoa, mas em casos que pertencer a mais de um proprietário denomina-se condomínio forma voluntária ou de forma obrigacional. O condomínio é uma espécie de comunhão de direitos, ou seja, quando diversas pessoas têm direitos iguais sobre determinado bem. O condomínio surge da vontade de duas ou mais pessoas adquirir um mesmo bem, denominado de condomínio voluntário, podendo ser, ainda, necessário ou legal. Para o autor Sílvio de Salvo Venosa o condomínio:

É modalidade de comunhão específica do direito das coisas. Trata-se de espécie de comunhão. Para que exista condomínio, há necessidade de que o objeto do direito seja uma coisa; caso contrário, a comunhão será de outra natureza. No entanto, é evidente que existem regras aplicáveis a todas modalidades de comunhão. Outras são específicas de determinada espécie, como ocorre com o condomínio. O condomínio não é exclusivo da propriedade. Pode ocorrer condomínio também entre titulares de enfiteuse, usufruto, uso e habitação. (VENOSA, 2008, p. 311)

Existe diversas formas de condomínio, podendo o mesmo ser transitório ou permanente. O transitório é a forma de condomínio que pode ser extinto a qualquer tempo, pela vontade de um dos condôminos. Já o permanente, durará até que deixe de existir a situação que o criou, exemplo (muro feito na divisa). (VENOSA, 2009.)

Outras formas de condomínio seriam o diviso ou indiviso. O é uma forma de condomínio semelhante ao transitório, por haver possibilidade de ser extinto de acordo com a vontade do condômino, pois, no condomínio diviso, cada condômino já tem sua parte certa e determinada da coisa, respondendo somente por sua fração ideal. O condomínio indiviso, por sua vez, não tem uma divisão correta sobre a fração ideal de cada condômino, nem a localização do mesmo, estando todos os proprietários do bem respondendo pelo todo conforme explica o autor Carlos Roberto Gonçalves:

Quanto à forma o condomínio pode ser pro diviso ou pro indiviso, transitório ou permanente. No condomínio pro diviso, apesar da comunhão de direito, há mera aparência de condomínio, porque cada condômino encontra-se localizado em parte certa e determinada da coisa, agindo como dono exclusivo da porção ocupada. No condomínio pro indiviso, não havendo a



localização em partes certas e determinadas, a comunhão é de direito e de fato. (GONÇALVES, 2009, p. 360)

Como descrito pelo autor, o condomínio é uma comunhão de direitos sobre uma coisa. O condomínio cria direitos, mas também traz deveres aos proprietários em condomínio como descrito no artigo 1.314 e seguintes do Código Civil. Cada um pode, dentro da sua fração ideal em condomínio, usar, gozar, dispor da sua fração ideal e ainda reaver de terceiro. Do condomínio surge deveres de resguardar, zelar, e dar manutenção, atribuído aos condôminos da mesma forma, sendo indiscutível o dever dos condôminos em pagar as taxas condominiais e demais despesas do condomínio.

Com a finalidade de diferenciar condomínio de outras associações que envolve mais de um titular como proprietário, por ser esclarecedor, é oportuno analisar o julgamento proferido pela Segunda Seção de julgados do Superior Tribunal de Justiça com o seguinte teor:

As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram. As obrigações de ordem civil, sejam de natureza real sejam de natureza contratual, pressupõem, como fato gerador ou pressuposto, a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes, pois, em nosso ordenamento jurídico positivado, há somente duas fontes de obrigações: a lei ou o contrato. Nesse contexto, não há espaço para entender que o morador, ao gozar dos serviços organizados em condomínio de fato por associação de moradores, aceitou tacitamente participar de sua estrutura orgânica. Com efeito, na ausência de uma legislação que regule especificamente a matéria em análise, deve preponderar o exercício da autonomia da vontade - a ser manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé -, emanada da própria garantia constitucional da liberdade de associação e da legalidade, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei. De igual modo, incabível o entendimento de que a vedação ao enriquecimento ilícito autorizaria a cobrança pelos serviços usufruídos ou postos à disposição do dono do imóvel inserto em loteamento, independentemente de ser ou não associado. Isso porque adotar esse posicionamento significaria esvaziar o sentido e a finalidade da garantia fundamental e constitucional da liberdade de associação, como bem delimitou o STF no julgamento do RE 432.106-RJ (DJe 4/11/2011), encontrando a matéria, inclusive, afetada ao rito da repercussão geral (RG no AI 745.831-SP, DJe 29/11/2011). De fato, a jurisprudência não pode esvaziar o comando normativo de um preceito fundamental e constitucional em detrimento de um corolário de ordem hierárquica inferior, pois, ainda que se aceite a ideia de colisão ou choque de princípios - liberdade associativa (art. 5º, XX, da CF) versus vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) -, o relacionamento vertical entre as normas - normas constitucionais e normas infraconstitucionais, por exemplo - deve ser apresentado, conforme a doutrina, de tal forma que o conteúdo de sentido da norma inferior deve ser aquele que mais intensamente corresponder ao conteúdo de sentido da norma superior. Ademais, cabe ressaltar que a associação de moradores é mera associação civil e, conseqüentemente, deve respeitar os direitos e

garantias individuais, aplicando-se, na espécie, a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais. Concluindo, a aquisição de imóvel situado em loteamento fechado em data anterior à constituição da associação não pode impor a cobrança de encargos ao adquirente que não se associou nem a ela aderiu. Igualmente, se a compra se opera em data posterior à constituição da associação, na ausência de fonte criadora da obrigação - lei ou contrato -, é defeso ao poder jurisdicional, apenas calçado no princípio do enriquecimento sem causa, em detrimento dos princípios constitucionais da legalidade e da liberdade associativa, instituir um dever tácito a terceiros, pois, ainda que se admita a colisão de princípios norteadores, prevalece, dentre eles, dada a verticalidade de preponderância, os preceitos constitucionais, cabendo tão-somente ao STF, no âmbito da repercussão geral, afastá-los se assim o desejar ou entender. (BRASIL, 2015.)

A associação de moradores tem por base a liberdade de associação e o condomínio decorre das situações previstas em lei nas formas previstas no Código Civil e legislação específica. É por meio de analogia que as regras condominiais, principalmente do condomínio edilício, aplicam-se a multipropriedade imobiliária e a loteamentos fechados.

Sobre as formas de condomínio o Código Civil prevê o voluntário, o necessário e o edilício. O Condomínio voluntário nasce da vontade das partes ao fazerem um negócio entre duas ou mais partes que tornam-se donos de um imóvel, e estabelecem um condomínio, chama-se assim condomínio voluntário. Pode ser dissolvido a qualquer momento pelos proprietários (condôminos) A previsão legal está no Código Civil, artigos 1.314 “Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.” (BRASIL,2002).

Os condôminos como expresso na legislação podem usufruir livremente da sua parte, inclusive gravando-a de ônus real, podendo sua fração ser penhorada. Além disso pode ele em caso de ameaça da perda da posse, reivindicá-la de quem tenha injustamente.

O condomínio necessário encontra suporte legal nos artigos 1.327 e 1.330 do Código Civil, que assim estabelece:

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

Esse tipo de condomínio, diferente dos demais, não parte da vontade das partes, nem pode ser utilizada para garantias. Condomínio necessário nasce como exposto de espólios que ainda não partilharam os bens, e ou de pequenas construções como muros na divisa entre vizinhos. A manutenção deste condomínio é encargo de todos os condôminos como nos demais tipos.

### **1.2.1 Condomínio Edilício**

A ideia de parcelamento de solo teve sua primeira experiência no Direito Romano e na Idade Média de forma que só existiam condomínios de forma horizontal, mas não vertical.

Aproximadamente no século XVIII, ocorreu a primeira experiência com condomínio vertical no mundo, no Brasil somente o código de 1916 começa a tratar do assunto, após um grande crescimento mundial devido a 1ª Guerra Mundial, e o início da industrialização, os terrenos dentro de áreas urbanas passaram a ser mais valorizados, e, assim, uma modificação na forma das pessoas viverem nas cidades. Assim passou a existir o condomínio edilício, tendo legislações, no Brasil, sobre o a matéria somente a partir do ano de 1928 conforme leciona Gonçalves:

O primeiro diploma a tratar do condomínio edilício ou em edificações, também chamado de horizontal, foi o Decreto-Lei n. 5.481, de 25 de junho de 1928, que regulou a matéria, no entanto, de forma muito tímida e foi posteriormente modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, e pela Lei nº 285, de 5 de junho de 1948.” (GONÇALVES, 2014, p.399).

O condomínio edilício como visto é um instituto consolidado e bastante estudado, inclusive é uma das formas mais utilizadas nas áreas urbanas para parcelamento de propriedades, sendo, por meio deles, erguidos grandes prédios nas cidades do interior do país e nas capitais. O condomínio edilício está dividido em duas frações ideais, a primeira corresponde a parte privativa de cada condômino, ou seja, é de responsabilidade do condômino, podendo esta fração ideal ser alienada, dada em garantia e o proprietário dispor dela a qualquer momento.

Existem as áreas comuns do condomínio edilício onde os condôminos a utilizam, porém, não pode ser dada em garantia nem ser alienada por serem são áreas de uso comum tais como, corredores, telhado, salão de festas, dentre outros. Importante ressaltar a diferença existente entre inquilino e proprietário em relação ao condomínio. A palavra condômino, parte do proprietário, dono de uma fração ideal de um condomínio, no caso do condomínio edilício, um apartamento. É o proprietário que deve ser chamado de condômino, e não seu inquilino. O inquilino é aquele que encontra-se na posse do imóvel, porém ele é um ocupante, devendo seguir as mesmas regras estabelecidas na convenção de condomínio e regimento interno como os demais condôminos.

No que se referem ao direitos e deveres dos condôminos existem diversos direitos e deveres a serem observados pelos condôminos, dentre eles alguns legislados, como no caso do artigo 1.335 ao 1.347, do Código Civil e a Lei nº 4.591/64, que trata sobre condomínios. Além dessas, cada condomínio terá sua convenção de condomínio e seu regulamento, o qual deverá ser seguido por todos os condôminos, devendo também obedecerem às regras todas as pessoas que ali se encontram, sejam elas visitantes e ocupantes.

O regulamento interno, nasce da convenção de condomínio a qual serve para produzir os direitos e os deveres do condômino com seu condomínio. A norma condominial torna-se norma dentro do edifício e o seu não cumprimento acarretará penalidades à aqueles condôminos que cometam infrações conforme ensina o autor Carlos Roberto Gonçalves:

O regulamento, ou regimento interno, complementa a convenção. Geralmente, contém regras minuciosas sobre o uso das coisas comuns e é colocado em quadros, no andar térreo, próximo aos elevadores ou à portaria, fixados na parede. É ato interna corporis, que regula o uso e o funcionamento do edifício. (GONÇALVES, 2009, p. 381).

No condomínio edilício existe um tipo de adaptação do direito de propriedade ao condomínio, afinal estar em condomínio é diferente de ser proprietário de um imóvel exclusivo. No condomínio edilício o proprietário, denominado condômino, pode usar da sua unidade autônoma como quiser, desde que obedecidas as regras condominiais.

A convenção de condomínio dispõe de autonomia para produzir regras desde que não confronte direito legislado, destinando-se a estabelecer regras como

aquelas referente ao uso das áreas comuns, das garagem e das demais áreas de lazer. Como já mencionado a inobservância acarretará em pena, mas essa deve ser já estabelecida anteriormente e descrever o dever e a penalidade pelo não cumprimento.

Dentro do condomínio edilício existe a taxa condominial, devendo esta ser a primeira obrigação do condômino com seu condomínio e ser paga mensalmente, contribuindo com as despesas. Ainda dentro da taxa condominial deve ser pago a reserva de condomínio, taxa essa que não poderá ser repassada para o inquilino conforme observado pela lei nº 8.245/91 (lei do inquilinato).

O atraso no pagamento da taxa condominial implica em pagamento de multa de 2% (dois por cento) mais juros de 1% (um por cento) ao mês. O não pagamento poderá ser motivo de ação judicial contra o proprietário do imóvel por conta de que tais encargos criam uma espécie de ônus real e, por consequência gravam a unidade condominial. Quem adquirir a unidade com os débitos gravados passa a responder por eles, inclusive com juros moratórios a teor do que estabelece o art. 1.345 do Código Civil.

Os deveres do condômino estão previstas no artigo 1.336 do Código Civil, sendo eles:

1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa. (BRASIL, 2002.)

Conforme observado o artigo 1.336, prescreve que o condômino que infringir as regras do condomínio, ficarão sujeitos ao pagamento de multa prevista em ato constitutivo ou na convenção, as multas não poderão ser superiores a cinco vezes o

valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas de danos que ocorreram. (DINIZ, 2014.)

Assim, o primeiro capítulo abordou a propriedade tido como o direito real por excelência e o condomínio enquanto forma de propriedade. Serve o estudo da propriedade e dos condomínios para base do que será pesquisado no capítulo seguinte, que abordara as relações jurídicas dos proprietários com os institutos da multipropriedade imobiliária (time-sharing) e loteamentos fechados.

## 2 DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS FECHADOS

Existem diversos tipos propriedade e formas de adquiri-las sendo as mais usuais no direito brasileiro a compra e venda, doação e usucapião. No entanto, houve uma flexibilização, tendo sido criadas formas novas de propriedade, o que ocorre com a multipropriedade imobiliária ou *time-sharing* e os loteamentos fechados. (DINIZ, 2014.).

Embora essas formas criadas atualmente são bastante usuais, há situações em que não existe legislação específica sobre elas, ficando norteadas por meio de jurisprudência, doutrinas que tratam o assunto e interpretação na legislação existente como parâmetro. Porém fica uma lacuna além de diversos tipos de entendimentos sobre o assunto o que gera a necessidade de melhores estudos e legislação específica.

Demonstrada a importância do estudo é justificável por se tratar de uma forma de aquisição de propriedade existente e implicam em relação jurídica com diversas discussões sobre o assunto. É necessário a pacificação do tema por meio de legislação para assegurar que as relações daí decorrentes acabam proporcionando maior segurança aos proprietários e evita demandas que se transformem em demandas judiciais a serem resolvidas pelo Poder Judiciário.

Para tanto, é necessário para criação de uma legislação específica conhecer o assunto e discutir de forma detalhada para que ocorra a efetividade da norma e atenda os anseios a que se destina.

### 2.1 DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Criada nos Estados Unidos, mais especificamente na década de 1960, a multipropriedade imobiliária ou *time-sharing*, é um modelo de propriedade considerada nova no Brasil mas que vem crescendo no país, principalmente em áreas litorâneas. O *time-sharing*, traduzido do inglês para o português quer dizer tempo compartilhado, sendo assim, a multipropriedade trata de um único bem, no caso um único imóvel, com diversos proprietários que ficam em um condomínio e limitam os seus direitos de propriedade e posse, em frações de tempo.

Diniz descreve a multipropriedade imobiliária da seguinte forma:

Possibilita o uso de imóvel (casa, apartamento, *flat*, chalé) em certos períodos ou temporadas, variando o preço conforme o tempo de sua utilização e temporada (baixa, média ou alta). Trata-se de uma multipropriedade periódica, muito útil para desenvolvimento de turismo em hotéis, clubes e em navios. Há um direito real de habitação periódica, como dizem os portugueses, democratizando o imóvel de férias, cujo administrador (*trustee*) o mantém em nome de um clube, concedendo e organizando o seu uso periódico. Todos os adquirentes são coproprietários de fração ideal, sofrendo limitações temporais e condominiais, sendo que a relação de tempo repartido fica estabelecida em regulamento. (DINIZ, 2014, p. 282)

Descreve a referida autora que cada multiproprietário detém fração ideal do imóvel e cada um utilizará durante o tempo que corresponder sua fração. Ficam todos os multiproprietários em condomínio, sendo este condomínio administrado por uma pessoa que será chamada de trustee, que significa administrador, a quem é incumbido o encargo de organizar, vistoriar e conceder a utilização do imóvel para os demais multiproprietários.

O autor Luciano de Camargo Penteado ao lecionar sobre propriedade compartilhada e temporária descreve da seguinte maneira:

A multipropriedade ou *time-sharing*, consiste em um direito admitido como real em certos sistemas jurídico, como é o caso do italiano, cujo conteúdo é o exercício do poder dominial compartilhado no tempo com outros sujeitos de direito. Adota-se uma sistemática segundo a qual, por meio de sorteio ou por determinação temporal invariável, certos períodos do ano são divididos e atribui-se possibilidade de utilização, com caráter real, a um sujeito, naquele período. (PENTEADO, 2013, p.251)

O mesmo autor, ao diferenciar o referido instituto do condomínio, esclarece que a divisão no condomínio tradicional é por fração ideal e os direitos são exercidos simultaneamente ao passo que na multipropriedade não tendo em vista que o direito de um multiproprietário exclui automaticamente o direito do outro. Caracteriza o modelo viável para bens com elevado custo de manutenção tais como imóveis de férias (PENTEADO, 2013).

Complementa, também que trata-se de um direito de uso e fruição, em caráter exclusivo e perpétuo, de uma fração espaço-temporal do imóvel formando unidade autônoma, de titularidade exclusiva delimitada no tempo e no espaço. Ao analisar essa forma de propriedade em nosso ordenamento jurídico aduz que:

No Brasil, diante da lacuna de legislação específica sobre a matéria, pode-se estruturar a multipropriedade basicamente de duas maneiras. Ou se registra a propriedade em nome de uma pessoa jurídica, a qual tem por



sócios cotistas os multiproprietários ou, ainda, na figura de um administrador, que contratualmente se obriga perante esses à organização do local e ao sorteio. Por fim, existe a possibilidade, ainda, de conhece-la como uma espécie de condomínio por fração ideal, registrando-a em nome de todos os interessados. (PENTEADO, 2013, p. 252)

Com base nos autores estudados constata-se que é uma forma nova de propriedade que se difere do condomínio na medida em que o direito de um multiproprietário exclui o direito do outro e é fracionada no tempo e espaço enquanto o condomínio é propriedade simultânea, com fração ideal definida independentemente do período de tempo.

Ante a ausência de legislação própria e a existência de situações de fato existente, ou seja, existem imóveis em situações consolidadas nessa forma de propriedade o que, conseqüentemente gera conflitos entre os multiproprietários. Pesquisando o assunto no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul verifica-se a existência de demandas judiciais sobre o assunto. Um exemplo disso é a decisão proferida pela Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul seguir mencionada:

AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ¿TIME-SHARING¿: PROPRIEDADE COMPARTILHADA. REVELIA. PROVA. CARÊNCIA DE AÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. I- A revelia, por si só, não acarreta a procedência da ação, pois apenas faz presumir como verdadeiros os fatos articulados na inicial. II- Cuidando-se do sistema de ¿time-sharing¿, onde um mesmo imóvel é de propriedade de várias pessoas, adquirindo, cada uma delas, o direito de usufruir do mesmo em determinado período no ano, é parte ilegítima, para figurar no pólo passivo da ação de cobrança de taxas condominiais, pessoa que não figura no registro imobiliário como proprietário do imóvel, mas apenas em contrato de promessa de compra e venda, sem qualquer vinculação com as pessoas referidas na matrícula do apartamento, objeto da ação (arts. 12 da Lei nº 4.591/64 c/c 267, inciso VI, do CPC). Legitimidade ex legis ou ex facto não caracterizadas. III- Desproveram a apelação e declararam a sentença. (RIO GRANDE DO SUL, 2002.)

Conforme se verifica na decisão é reconhecida e existente a forma de propriedade e comprovado o dever dos proprietários pagarem taxas condominiais referente a manutenção do imóvel partilhado, no entanto, no caso específico do julgado não foi reconhecida a obrigação por conta da ilegitimidade do polo passivo da demanda por se tratar de promitente comprador.

Em outro julgamento proferido pelo mesmo tribunal o mérito da questão estava centrada em cotistas do sistema *time share* da Associação Centro Recreativo Cultural Tramandaí, buscando indenização contra a referida associação e demais

cotistas que realizaram o fechamento de unidades habitacionais alegando alteração de estatuto como se observa:

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL. TIME SHARING. PRESCRIÇÃO TRIENAL AFASTADA. ESTATUTO SOCIAL REGISTRADO E EM VIGOR. NOVO ESTATUTO APROVADO IRREGULARMENTE. REGISTRO REJEITADO EM DUVIDA. RECOMPOSIÇÃO DO STATUS ANTERIOR. DANOS MORAIS E MATERIAIS INOCORRENTES. Existindo demanda anterior que tratou acerca da validade do estatuto social, ainda que proposta pelo Oficial do registro público, transitada em julgado a decisão que reconheceu a supremacia do estatuto anterior, não há falar em prescrição. O registro de novo estatuto social da associação presume o cumprimento dos requisitos previstos no estatuto em vigor, notadamente quorum de, no mínimo, 50% dos quotistas. Alterações estatutárias aprovadas irregularmente devem ser consideradas nulas, restituindo-se o status quo ante, nos termos do decisum recorrido. Inexistência de dever de indenizar, porquanto não restaram demonstrados os danos alegados. Sentença de improcedência mantida. NEGADO SEGUIMENTO ÀS APELAÇÕES. (Apelação Cível Nº 70053646857, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 17/04/2015) (RIO GRANDE DO SUL, 2015.)

No caso apreciado a decisão julgou improcedente o pedido indenizatório mantendo a sentença de primeiro grau. Verifica-se, ainda que as decisões analisadas são do ano de 2002 e de 2015, ou seja, o instituto não é tão recente e conta com um número razoável de julgados sobre o tema.

Perceptível que o tema é bastante discutido pelo número de julgados, mas no entanto, não teve a atenção dos legisladores, que por sua vez não trazem normas e soluções as problemas existentes nas relações jurídicas desse instituto.

### **2.1.1 Aquisição e Exercício da Propriedade**

Todos os meios de transferência de propriedade de bens imóveis se dão por meio do registro na matrícula do imóvel, que fica arquivada no Cartório de Registro de Imóveis da cidade onde se situado o imóvel. No caso da multipropriedade imobiliária, é realizada por escritura pública de compra e venda do imóvel, e posteriormente o registro na matrícula do imóvel.

Neste tipo de propriedade existe algumas peculiaridades, tais como dois, três ou mais compradores, que se tornaram proprietários de um único bem, devendo constar na escritura pública o tempo que cada proprietário irá usar do imóvel,

portanto, diferente do condomínio enquanto instituto e enquanto forma de exercícios também.

Ainda em discussão, porém já com um norte em decisões do Superior Tribunal de Justiça pode-se identificar algumas das peculiaridades da multipropriedade imobiliária. O entendimento proferido pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça expõe o seguinte:

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 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. (BRASIL, 2016.)

Com esse julgado do Superior Tribunal de Justiça, pode-se identificar alguns pontos que diferencia a multipropriedade imobiliária das demais formas de

propriedade, primeiramente a questão do compartilhamento de propriedade pelo tempo, a existência de um condomínio um tanto diferenciado.

Conforme cita a jurisprudência ainda que não legislada a multipropriedade imobiliária tem natureza jurídica de direito real, portanto pode ser objeto de penhora na fração temporal de cada proprietário.

Existem quatro formas de multipropriedade imobiliária, a primeira é a acionária ou societária, a segunda é a de direito real de habitação periódica, a terceira de complexos de lazer, a quarta a hoteleira, conforme cita a autora Maria Helena Diniz. E, ainda existe uma quinta, discutida na jurisprudência brasileira, chamada multipropriedade obrigacional, conforme expõe Marcelo Augusto Santana de Melo.

**Multipropriedade acionária ou societária** – Essa modalidade de Time-sharing, ocorre por meio da criação de uma empresa, a qual terá sócios acionistas, que adquiriram um imóvel por meio de empresa, pessoa jurídica e possibilitando a venda das ações do referido bem. Cada um tem direito sobre o imóvel conforme sua cota sobre as ações da empresa.

**Multipropriedade direito real de habitação periódica** – Essa modalidade é bastante utilizada nas regiões turísticas como praias e tem seu funcionamento de forma simplificada. Os coproprietários adquirem um imóvel e compartilham seu uso por temporadas. No decorrer do ano ou dos anos, conforme seus interesses e de forma perpétua, fazem uma periódica de habitação. Ex: Apartamentos a beira-mar, onde um dos coproprietários habita o imóvel fora da temporada, ou seja, nos meses com menos movimento no litoral, e outro coproprietário irá habitar durante a alta da temporada, perpetuando essa habitação todos os anos.

**Multipropriedade complexos de lazer** – Essa modalidade de Time-sharing, corresponde a áreas de lazer ou de serviços, podendo ser uma lavanderia, como exemplo de serviço, ou um clube com piscinas, ou campo de futebol no qual os coproprietários terão direito e usar periodicamente.

**Multipropriedade hoteleira** – Essa modalidade de Time-sharing, bastante existente e utilizada no mundo todo, corresponde a possibilidade de uma pessoa comprar um quarto de hotel ou diversos quartos, mas não sendo ele um proprietário único do quarto, terá direito de usar ou gozar do quarto durante um determinado tempo do ano, podendo usar, no caso se instalar no quarto do hotel, ou gozar/fruir, ou seja, o hotel alugar o quarto e repassar um determinado valor para o proprietário.

**Multipropriedade obrigacional** – Embora não citado nas doutrinas está em discussão na jurisprudência, Marcelo Augusto Santana de Melo menciona “Embora a doutrina acabe por não enunciar essa espécie de multipropriedade, parte da jurisprudência nacional mais conservadora classifica os contratos de aproveitamento por tempo como mero direito obrigacional, alguns definindo o instituto como arrendamento.” (DE MELO, 2016.)

O aludido autor, acerca desse tipo em especial acrescenta ainda a seguinte lição:

Parece-nos que a multipropriedade obrigacional — cuja denominação já seria um paradoxo, uma vez que, existindo o caráter pessoal, não poderia ser propriedade ou direito real — está fortemente ligada à sua própria origem, decorrente do contrato de locação e não é satisfatória ao usuário em razão do próprio esvaziamento de conteúdo real necessário para a outorga de relativa segurança aos detentores do direito. Restringir os problemas inerentes à mera indenização é medida das menos relevantes quando estamos defendendo a utilização de um instituto criado para satisfazer uma necessidade básica do ser humano que é o lazer. (DE MELO, 2016.)

Ainda considerado um tanto recente o assunto no Brasil, mas já bastante debatido pode tornar-se torna-se também uma forma de investimento, o que exige regramento próprio. Contudo, já existe jurisprudência, que apesar de não totalmente pacificada serve como base orientadora.

Uma decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro expõe o seguinte:

Time sharing. Sistema de multipropriedade imobiliária. Direito Real de Habitação Periódica que garante ao proprietário e consumidor espaço temporal de uso de cada multipropriedade. Contrato que não garante direito real, mas sim mero direito obrigacional ou pessoal de multipropriedade. Rio de Janeiro, Tribunal de Justiça. (RIO DE JANEIRO, 2003.)

É possível perceber a partir do estudo nos julgados, alguns pontos principais que tratam do instituto da multipropriedade imobiliária, ainda que não legislados, mas estão em discussão na jurisprudência, um deles, o reconhecimento da multipropriedade imobiliária como direito real (e a possibilidade assim de utilizar a multipropriedade imobiliária para garantia real), o direito de habitação periódica e a compartimentação dos coproprietários no espaço de tempo para utilizar o bem.

### 2.1.2 Comparativo

Todo imóvel que tem mais de um proprietário, terá instituído um condomínio, e isto trará a cada condômino direitos e deveres sobre o bem adquirido. No caso do instituto em estudo trata-se de uma propriedade compartilhada no tempo, administrada por um trustee.

Diferente, o condomínio edilício pode ter uma empresa que administra ou uma assembleia composta de moradores, ou, ainda, a atividade ser desempenhada por um síndico e um zelador, o que também é diferente de uma associação de moradores.

Na multipropriedade, o administrador terá o encargo de organizar, vistoriar e conceder a utilização do imóvel para os demais coproprietários e cada um utilizar e devolver no estado de conservação que recebeu. O trustee fica encarregado de verificar esses requisitos, bem como os reparos necessários no imóvel atraindo a todos os responsáveis os gastos da mesma.

Não existe nenhuma legislação que trate do assunto especificamente, mas baseado no que diz a legislação que trata de condomínios em geral, doutrinadores e a jurisprudência, é possível obter conceitos e regras essenciais aplicáveis sobre o assunto e entendimento jurisprudencial. Como cita o autor Sílvio de Salvo Venosa

Embora essa modalidade de propriedade não seja regida pela lei condominial, é evidente que sua proximidade analógica permitirá o emprego de certos conceitos, como, por exemplo, o dever do condomínio de concorrer na proporção de sua fração ideal no rateio das despesas. O mesmo se diga a respeito dos deveres e direitos emanados da convenção e do regulamento do empreendimento. Torna-se necessário diploma legal para definir os limites dos poderes do administrador, por vezes exacerbado" (VENOSA, 2009, p.386).

Nota-se que, de forma geral o condomínio na multipropriedade imobiliária segue os mesmos ritos dos demais condomínios, mas sempre levando-se em conta a questão da fração ideal compartilhada no tempo e não dividindo o imóvel em frações ideais. De qualquer forma, as particularidades da divisão no tempo não exime de qualquer maneira nenhum dos coproprietários arcar com as parcelas condominiais, como demonstra o Julgado da Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que expõe o seguinte:

INVENTÁRIO. TIME SHARING. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. PARTILHA EM VIDA. RESPONSABILIDADE DO RECORRENTE PELO PAGAMENTO DOS VALORES. Ocorrida partilha em vida dos períodos de propriedade do de cujus em Time Sharing, e já tendo sido providenciada a transferência das semanas de nº 31 e nº 32 à viúva e das semanas nº 33 e nº 34 ao recorrente, seus únicos herdeiros, em outubro de 2001, então as parcelas em atraso, referentes às semanas nº 33 e nº 34, relativas aos semestres de 2002/2 até 2008/1 são de responsabilidade do recorrente, não merecendo qualquer reparo a r. decisão hostilizada. Recurso desprovido. (RIO GRANDE DO SUL, 2008.)

Fica claro com este julgado que as despesas do condomínio, na multipropriedade é devida assim como nos demais condomínios, sendo possível evidenciar nesta decisão o quanto é devido, ou seja, é dever de cada coproprietário pagar sua parte das despesas do condomínio referente a cota das semanas que a parte recorrente poderia utilizar o bem, sendo as demais semanas pertencente as demais coproprietários.

Assim como nos demais condomínios fica claro que é dever de todos a manutenção do imóvel, devendo quando houver, todos pagarem as parcelas condominiais. A peculiaridade é que somente um dos coproprietários estará na posse por período certo de tempo.

## 2.2 LOTEAMENTOS FECHADOS

Os loteamentos fechados tornam-se comuns em diversas partes do país, principalmente nos grandes centros, a busca pela segurança e lazer em áreas comuns, das pessoas que morram em grandes cidades, parece instituir essa modalidade de propriedade no país.

O loteamentos fechados surge do parcelamento de solo urbano, parcelamento de solo urbano ocorre em três modalidades o desdobro, o desmembramento e o loteamento.

O desdobro é a forma mais comum de parcelamento de solo urbano, desdobro nada mais é que a divisão de um lote com grandes dimensões em dois lotes menores.

O desmembramento é forma pela qual pode-se dividir uma gleba de solo urbano, em diversos lotes, contudo, para de caracterizar como desmembramento não pode ultrapassar de um quarteirão, se ultrapassar esse limite não pode ser

chamado de desmembramento e sim de loteamento, conforme cita o autor Gustavo Burgos de Oliveira:

Com relação ao desdobro (ou fracionamento), para exemplificar, ocorre o seguinte: se um terreno de 6.000 m<sup>2</sup> for desmembrado em dez (10) partes iguais, na mesma quadra, cada lote possuirá 600 m<sup>2</sup> – por óbvio –. Se o mínimo módulo urbano do município for 300 m<sup>2</sup>, por exemplo, admite-se o desdobro de cada lote de 600m<sup>2</sup> em dois de 300 m<sup>2</sup>. Esta é a diferença entre desmembramento e desdobro: o primeiro é a subdivisão da gleba; o segundo, do lote. (DE OLIVEIRA, 2008.)

O loteamento e a divisão de uma grande gleba de solo urbano em diversos lotes, antes de se fazer um loteamento é necessário um projeto o qual deve ser aprovado pela prefeitura municipal e devendo ele seguir diversas obediências do plano diretor da cidade, as regras mais simples são, ruas pavimentadas, com calçamento ou asfalto, ter todos os lotes, acesso a luz e água, conforme cita a Lei Federal n.º 6.766/79, no artigo 2º:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º- Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º- (VETADO).

§ 4º- Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º- A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (BRASIL, 1979.)

Na atualidade é comum nos grandes centros ver loteamentos fechados, também chamados de condomínios fechados, essa modalidade da mesma forma como o loteamento comum, é um parcelamento de solo, a diferença ocorre, quando



este é um lugar fechado, onde as pessoas que circularam nas ruas deste loteamento serão somente os que são proprietários dos lotes deste loteamento e seus convidados. Tendo ruas particulares, e com regras estabelecidas em convenção para os moradores, porém, ainda sem legislação própria e pacificação na jurisprudência.

Nos ensinamentos de GONÇALVES:

Os chamados “condomínios fechados”, que proliferaram em virtude de preocupações com a segurança individual e familiar, não passam de loteamentos fechados, que nenhum vínculo guardam com o condomínio edilício. Trata-se de figura anômala, que não se submete à disciplina do condomínio tradicional, nem do condomínio edilício, tendo acesso ao registro imobiliário somente como modalidade de parcelamento do solo urbano. (GONÇALVES, 2009, p.221).

Porém apesar de não pacificada nas doutrinas e debatido na jurisprudência, e ainda, como cita o autor, ser uma figura nova e não ter relação com os tipos de condomínios já criados e legislados busca-se por meio de analogia solucionar as lides com base na legislação existente para o condomínio tradicional e o condomínio edilício.

Em decisão proferida pela 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal percebe-se que:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DE DESPESAS. PRELIMINAR FORMAL DE REPERCUSSÃO GERAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ARTIGO 543-A, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL C.C. ART. 327, § 1º, DO RISTF. 1. A repercussão geral como novel requisito constitucional de admissibilidade do recurso extraordinário demanda que o reclamante demonstre, fundamentadamente, que a indignação extrema encarta questões relevantes do ponto de vista econômico, político, social ou jurídico que ultrapassem os interesses subjetivos da causa (artigo 543-A, § 2º, do Código de Processo Civil, introduzido pela Lei n. 11.418/06, verbis: “O recorrente deverá demonstrar, em preliminar do recurso, para apreciação exclusiva do Supremo Tribunal Federal, a existência de repercussão geral”). 2. O recorrente deve demonstrar a existência de repercussão geral nos termos previstos em lei. Nesse sentido, AI 731.924/PR, Rel. Min. Cármen Lúcia, e AI 812.378-AgR/SP, Rel. Min. Cezar Peluso, Plenário. 3. O momento processual oportuno para a demonstração das questões relevantes do ponto de vista econômico, político, social ou jurídico que ultrapassem os interesses subjetivos das partes é em tópico exclusivo, devidamente fundamentado, no recurso extraordinário, e não nas razões do agravo regimental, como desejam os agravantes. Incide, aqui, o óbice da preclusão consumativa. 4. O juízo prévio de admissibilidade feito na origem não vincula o Supremo Tribunal Federal. Precedente: RE 287.710-AgR, Rel. Min. Ilmar Galvão, Primeira Turma, DJ 27/9/2002. 5. In casu, o acórdão originariamente recorrido assentou: “CONDOMÍNIO DE FATO – Loteamento fechado, ou

dotado de serviços diferenciados aos moradores – Associação de moradores, clube de campo, sociedade ou outra modalidade criada para custear a estrutura e serviços do empreendimento, que beneficiam, e valorizam todos os imóveis – Dever em tese de todos os proprietários beneficiados ratearem as despesas, associados ou não – Obrigação que tem por fonte o princípio que veda o enriquecimento sem causa – Réus, no caso concreto, que são associados fundadores e participaram de assembleias recentes, o que reforça o dever de pagar as despesas de manutenção com fundamento no vínculo convencional – Sentença de improcedência – Recurso da associação provido”. 6. Agravo regimental DESPROVIDO. (BRASIL, 2013.)

O entendimento da primeira turma em relação as despesas de manutenção dos loteamentos fechados é a mesma aplicada no condomínio edilício, ou seja, atribui cobrança de manutenção da área do loteamento que a administração do loteamento ou do condomínio pode efetuar, inclusive de forma judicial para evitar o enriquecimento sem causa daqueles que se beneficiam dessa manutenção (seja com a utilização ou valorização do bem) e não efetuam o pagamento. E aquele que não deseja pagou.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul em julgamento envolvendo loteamento fechado com um não associado decidiu pela não obrigatoriedade conforme se verifica:

APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME DE ACÓRDÃO EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. "LOTEAMENTO FECHADO". COBRANÇA DE "TAXA OU "TARIFA" DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO ASSOCIADO. Evidenciado que a associação de moradores demandante não se caracteriza como condomínio, mostra-se inviável exigir do não associado, o pagamento de "taxa" ou "tarifa" de manutenção do denominado "loteamento fechado". A proibição do enriquecimento ilícito, prevista nos arts. 884 a 886 do CC e calcada nos princípios da eticidade e, no caso em debate, da solidariedade, não pode se sobrepor ao direito constitucional de liberdade associativa, previsto no art. 5º, XX, da CF. Compelir o não associado, ainda que titular de imóvel localizado no loteamento, ao pagamento de contraprestação pelas melhorias implementadas pela associação no local esvazia o conteúdo do art. 5º, XX, da CF, que trata do direito constitucional de liberdade associativa. Orientação traçada pela Segunda Seção do STJ, ao julgar os Resps nº s 1.280.871/SP e 1.439.163-SP, sob a sistemática do art. 543-C do CPC). SENTENÇA REFORMADA. DERAM PROVIMENTO AO APELO, EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO (Apelação Cível Nº 70055758304, Décima Sétima Câmara Cível - Regime de Exceção, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alex Gonzalez Custodio, Julgado em 31/08/2017) (RIO GRANDE DO SUL, 2017.)

A justificativa se deu com base na norma constitucional que assegura a liberdade de associação. Por consequência, impor a obrigação de pagar seria ir

contra preceito constitucional. Em outra situação, envolvendo sócio o mesmo tribunal reconheceu o dever de indenizar:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES DE LOTEAMENTO FECHADO CARMEL CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. HAVENDO O RECONHECIMENTO DE QUE OS VALORES EM COBRANÇA SÃO TÍPICAMENTE EQUIVALENTES ÀS COTAS CONDOMINIAIS, CABE RECONHECER SEU CARÁTER DE OBRIGAÇÃO PROPTER REM, TENDO COMO DEVEDOR AQUELE QUE ESTABELECE A RELAÇÃO DE PROPRIEDADE (DIREITO REAL) COM O IMÓVEL EM QUESTÃO, ASSIM FIGURANDO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. MÉRITO DA AÇÃO. AQUELE QUE SE BENEFICIA DOS PROVEITOS DO CONDOMÍNIO, USUFRUI DE SUAS FUNCIONALIDADES E, INCLUSIVE, PRETENDE VENDER O IMÓVEL A TERCEIRO ANUNCIANDO QUE SUA INTEGRAÇÃO À ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS É INERENTE À CONDIÇÃO TAL, NÃO PODE SE ESCUSAR DO PAGAMENTO DAS DESPESAS QUE A ASSOCIAÇÃO SOB O ARGUMENTO DE QUE EM NADA SE RELACIONA COM A ASSOCIAÇÃO. ADEMAIS, EM AÇÃO ANTERIOR O APELADO JÁ FIRMOU ACORDO COM A APELANTE RECONHECENDO A DÍVIDA RELATIVA A OUTRAS PARCELAS, ASSUMINDO, TAMBÉM, A RESPONSABILIDADE PELAS MENSALIDADES VINDOURAS. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70048622161, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 08/08/2012) (RIO GRANDE DO SUL, 2012.)

A justificativa utilizada foi que embora se tratem de condomínio atípico, o que vem sendo levado em consideração é justamente a característica da coisa de domínio comum, devendo, todos os co-proprietários contribuírem nas despesas que surjam para a manutenção disso.

Luciano de Camargo Penteado ao abordar o pagamento de verbas decorrentes do rateio de despesas comuns em loteamentos sob forma de associação civil leciona que o critério adotado é havendo vinculação à associação civil deve haver o pagamento, do contrário, por força da liberdade constitucional de associação não há como obrigar ao pagamento (PENTEADO, 2013). Complementa, ainda que não existe no Brasil uma lei disciplinando loteamentos fechados mas que muitas vezes se estabelecem propriedades nessas condições.

É, portanto, uma modalidade de propriedade, usual por trazer aos proprietários, mais conforto e segurança, sendo assim, mais uma forma de propriedade existente de fato e que carece de regulamentação própria.

### **2.2.1 Aquisição e Exercício da Propriedade**

A forma de aquisição da propriedade de um bem imóvel em loteamentos fechados segue a regra geral dos bens imóveis, com a diferença que loteamentos fechados têm um regulamento interno que deve ser seguido pelo proprietário do bem. Dentro de um loteamento fechado pode existir diversos tipos de bens imóveis, casas, apartamentos, salas comerciais, shoppings sendo que todos deverão obedecer as regras estipuladas pelo condomínio.

Para o autor Venosa, um dos civilistas que aborda o tema, assim se refere:

São frequentes os chamados loteamentos fechados: bairros urbanizados, em periferia de grandes centros, para fins residenciais, ou em regiões mais afastadas para finalidade de lazer. Se as edificações ocorrem em dezenas de lotes, como nos casos concretos, com vias particulares, não temos dúvidas de que existem partes comuns, coletivas e unidades autônomas, empregando-se, no que não conflitar a lei condominial. (Venosa, 2009, p.382.)

A questão da propriedade dos loteamentos fechados está quando o loteamento residencial encontra-se fora da zona urbana da cidade, sendo assim, estas áreas não poderiam ser loteadas tornando o loteamento irregular, com isso, vem a impossibilidade de fazer escritura pública de compra e venda e a impossibilidade de abrir matrícula para o imóvel.

Da mesma forma existem loteamentos fechados em áreas verdes ou nas margens das praias, estando eles irregulares e existir somente a posse sobre a área do imóvel e não a propriedade. Acrescenta ainda Venosa, expondo o seguinte:

Não há razão para que se entenda aplicável apenas a lei de parcelamento do solo. A questão acende vivas controvérsias. Se, no entanto, a urbanização é feita pelo Município, não há propriedade coletiva, não há partes ideais no condomínio. Se existe acesso controlado, vias particulares entre os imóveis, áreas de lazer e de uso comum, estará estabelecido o condomínio sob o regime de propriedade horizontal. Denomina-se condomínio fechado porque as ruas, praças e áreas de lazer pertencem ao domínio privado, autorregulamentado por convenção e assembleias do condomínio. Essas ruas e praças podem também passar ao domínio do Município, estabelecendo-se um regime híbrido, ainda não bem formulado na lei. (VENOSA, 2009, p.382 e 383.)

Conforme fala o autor existem diversas dúvidas do que deve ser aplicado, necessitando estudar cada caso concreto. Além disso, não existe uma norma específica e adequada para tratar do assunto, sendo assim, traz mais discussões do que é um loteamento fechado e o que é um parcelamento de solo, e qual é a obrigação dos municípios com os loteamentos fechados.

## 2.2.2 Do Condomínio de Fato

O condomínio de loteamentos fechados ou condomínios fechados é bastante discutido e traz diversas dúvidas aos condôminos e também as causas que são discutidas no Poder Judiciário. Pois, apesar de ser uma forma bastante conhecida de propriedade, ainda não tem legislação que trate sobre assunto, e, portanto, não se tem uma pacificação dos deveres e direitos de cada condômino, fazendo com que se crie diversas discussões judiciais. De certa forma a doutrina e a jurisprudência utilizando a legislação existente para os demais tipos de condomínio como o edifício, buscando resolver as questões.

O funcionamento dos loteamentos fechados se aproxima muito do condomínio edilício na medida que pode ter um administrador pessoa física ou jurídica, ter um regulamento interno a ser seguido, ter áreas comuns pertencente a todos, bem como, dever de todos manter e dar manutenção a estas áreas. Antes de cobrar taxas condominiais é necessário certificar se realmente o proprietário do imóvel pertence ao loteamento ou a associação para ser devedor conforme exemplifica o julgado da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. "LOTEAMENTO FECHADO". COBRANÇA DE "TAXA" OU "TARIFA" DE MANUTENÇÃO. PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NÃO ASSOCIADO. REFORMA DA SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. Evidenciado que a associação de moradores demandante não se caracteriza como condomínio, mostra-se inviável exigir do não associado o pagamento de "taxa" ou "tarifa" de manutenção do denominado "loteamento fechado". Compelir o requerido, ainda que titular de imóvel localizado no loteamento em discussão, ao pagamento de contraprestação em favor da associação autora, esvaziaria o conteúdo do art. 5º, XX, da CF, que trata do direito constitucional de liberdade associativa. Orientação traçada pela Segunda Seção do STJ, em sede de julgamento do Resp nº 1.439.163-SP, processado sob a sistemática do art. 543-C do CPC. Ademais, no caso concreto, a demandante, em desatendimento ao ônus que lhe impunha o art. 333, I, do CPC, sequer comprovou a existência de melhorias no local, que fossem capazes de embasar a cobrança sub judice. Deram provimento ao apelo. Unânime. (RIO GRANDE DO SUL, 2015.)

Possível evidenciar com base no julgado a necessidade se comprovar a relação entre a associação do condomínio e o proprietário do imóvel localizado dentro da área de um loteamento fechado. Deve sempre serem observadas as

questões pertinentes aos direitos e deveres de cada um, além do enriquecimento sem causa que pode advir tanto de um proprietário que deve um taxa condominial, quanto do um condomínio que cobra taxas indevidas de proprietários.

## 2.3 PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Os institutos citados anteriormente, estão localizados em perímetros urbanos o que, por consequência, seguem as regras dos planos diretores municipais vez que cada município com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes é obrigatório ter seu Plano Diretor, atendendo os preceitos da Constituição Federal nos artigos 182 e 183, e, o que está legislado no Estatuto das Cidades.

Conforme cita a Constituição Federal:

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.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL, 1988).

Evidencia-se assim que o Plano Diretor será elaborado pelos municípios levando em conta suas necessidades e aprovado pela Câmara de Vereadores. Conforme cita o artigo 182 da Constituição Federal, obrigatório para os municípios com mais de vinte mil habitantes. Ainda, o Estatuto das Cidades faz referência a função social da propriedade urbana da seguinte forma:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei. (BRASIL,2001).

Relaciona-se assim com os institutos estudados com os planos diretores dos municípios, mesmo não citando especificamente a multipropriedade imobiliária e os loteamentos fechados, à medida que obriga esses institutos a se adequarem com a legislação municipal.

Dificuldade maior encontra-se nos loteamentos fechadoà que necessitam se adequar as regras estabelecidas pelo Plano Diretor que estabelece ruas com pavimentação, tratamento de esgoto, dentre outras que podem ser estabelecidas. Sendo assim, um loteamento sendo ele fechado ou comum, primeiramente é necessário uma análise detalhada da legislação municipal.

## CONCLUSÃO

A presente monografia estudou a propriedade em seus aspectos históricos, jurídicos e as principais formas de titularidade de bens imóveis nas situações que envolvem mais de um proprietário. Tais situações se constataem em institutos como o condomínio, multipropriedade e loteamentos fechados e tem por finalidade identificar a relação dos proprietários em cada um dos institutos, bem como, seus direitos e deveres.

As principais discussões em torno do assunto estão centradas na tentativa de compreender as formas de exercício da propriedade, direitos e deveres do proprietário nos casos em que esse direito é exercido por mais de um titular. A regra e forma mais usual de titularidade é de apenas um proprietário, no entanto, existem situações jurídicas que esse direito é exercido por mais de uma titular, a exemplo do que acontece no condomínio. No entanto, o condomínio é situação que está legislada e regulamentada, diferentemente é o que ocorre nas situações estudadas de propriedade compartilhada existente, já consolidadas, e sem legislação própria que os regulem.

Assim, um bem imóvel quando em condomínio, restam definidos os direitos e deveres do condômino com o condomínio por estarem previstos em lei. Já na multipropriedade imobiliária e nos loteamentos fechados as relações jurídicas não são disciplinadas por legislação específica e geram muitos casos de conflitos que aportam no Poder Judiciário que, por sua vez, para solucionar, acaba se utilizando da analogia, das regras aplicadas ao condomínio e dos contratos para solucionar controvérsias.

As hipóteses estabelecidas no projeto de pesquisa eram verificar se o ordenamento jurídico dispõe de normas suficientes para regulamentar os referidos institutos a contento ou existe a necessidade de edição de normas específicas para atender essas situações. Diante do que expressa o entendimento doutrinário a partir do estudo dos autores que abordam o assunto e do posicionamento jurisprudencial, confirma-se a hipótese que apontava a necessidade de editar legislação própria face as peculiaridades próprias apresentadas por esses institutos, o que pode acarretar



em maior segurança aos proprietários e, também, proporcionar novos investimentos e empreendimentos com normas jurídicas claras.

O estudo não esgota o assunto dada a importância e dimensão do tema. Acredita-se que mais estudiosos do direito e doutrinadores devem abordar a temática brevemente, restando claro, então, a viabilidade e necessidade de futuros trabalhos e pesquisas como um campo que pode render mais discussão e identificar mais pontos para regulamentar via legislação.

As principais conclusões são no sentido de compreender as formas de propriedade, suas peculiaridades, analisar a legislação, interpretar e comparar, bem como, estudar e interpretar as decisões judiciais inerentes. Além disso, aprofundar a compreensão acerca da multipropriedade imobiliária e dos loteamentos fechados e suas relações jurídicas, em especial, os direitos e os deveres na propriedade compartilhada em relação as áreas comuns nas situações ainda não regulamentadas por lei.

Além disso, se tratando de imóvel com mais de um proprietário, os quais formam um condomínio, a necessidade de ter legislação tratando do assunto torna-se evidente e necessária. Os condomínios, loteamentos fechados e multipropriedade se distinguem por serem institutos jurídicos com característica própria de cada um, pela forma com que os proprietários estão interligados, bem como, direitos e deveres dos proprietários. São situações distintas juridicamente e de fato que representam no campo econômico investimentos distintos. Nesse ponto, com legislação definida podem surgir novos empreendimentos e mais interessados, o que reflete na sociedade com geração de mais investimentos, arrecadação de tributos e geração de trabalho.

Portanto, não é demais reforçar, mais uma vez, que a criação de legislações próprias para cada tipo de propriedade compartilhada além de necessidade, irá gerar segurança jurídica e reflexos positivos na sociedade, além de ser mais uma forma de investimento possível para empresários e forma menos onerosa de manter imóveis em períodos exclusivos em áreas litorâneas. Por consequência, fornece ao Poder Judiciário mecanismo jurídico a ser aplicado com maior precisão nos conflitos dessa natureza já que se fazem presentes em vários tribunais estaduais como restou constatado nas decisões estudadas.

Dessa forma a pesquisa desenvolvida, demonstra em relação a multipropriedade imobiliária mostra a diferença na relação jurídica desse instituto e

as demais formas de propriedade, as pessoas que fazem parte da multipropriedade imobiliária e principalmente o que é o time-sharing (tempo compartilhado), compartilhar uma propriedade em frações de tempo, gera diversas discussões a quanto às formas de administrar este imóvel e as frações de tempo, bem como, a forma de recebimento e entrega do imóvel por cada coproprietário.

Nos loteamentos fechados, a importância da pesquisa, demonstra a relação dos loteamentos fechados com o plano diretor e demais legislações referente ao direito urbano, como o Estatuto das Cidades. Bem como a constituição da associação de moradores e o condomínio de fato existente nessa modalidade de propriedade. Devendo ser observado nesse instituto os direitos e deveres dos proprietários, que até o presente momento ocorre por meio de analogia das legislações existentes. Além disso para criação de um loteamento fechado é imprescindível que o mesmo se enquadra na função social da propriedade urbana estabelecido nos planos diretores de cada cidade.

## REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: 4. Direito das Coisas: 29ª Edição.** Editora Saraiva. São Paulo, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Volume V, Direito das Coisas: 4ª Edição.** Editora Saraiva. São Paulo, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Volume V, Direito das Coisas: 9ª Edição.** Editora Saraiva. São Paulo, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Volume V, Direitos Reais: 9ª Edição.** Editora Atlas. São Paulo, 2009.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas 04: 9ª Edição.** Editora Revista dos Tribunais. São Paulo, 2013.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito Civil: Coisas: 1ª Edição.** Editora Forense. Rio de Janeiro, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em Espécie/Direito das Coisas: 4ª Edição.** Editora Saraiva. São Paulo, 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Dispõe sobre Direito Civil, institui o Código Civil.

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 20 out. 2016.

RIO GRANDE DO SUL. **APELAÇÃO CÍVEL Nº 70003577285**, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Fernando Braf Henning Júnior, Julgado em 19/02/2002. Disponível em: <<http://www1.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 05 mai. 2017.

BRASIL. **INFORMATIVO Nº 0501**, Segunda Seção, Superior Tribunal de Justiça, Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Julgado em 11/03/2015. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>>. Acesso em: 06 mai. 2017.

BRASIL. **AG.REG. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO Nº ARE 692413 AgR**, Primeira Turma, Supremo Tribunal de Justiça, Relator: Min. Luiz Fux, Julgado em 12/11/2013. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28LOTEAMENTO+FECHADO%29&base=baseAcordaos&url=http://tinyurl.com/gsf2x2>>. Acesso em: 06 mai. 2017.

BRASIL. **RECURSO ESPECIAL Nº 2014/0308206-1**, Terceira Turma, Superior Tribunal de Justiça, Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Julgado em 26/04/2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=timesharing&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 30 set. 2017.

DE MELO, Marcelo Augusto Santana. **Multipropriedade Imobiliária (Time Sharing)**. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/multipropriedade-imobiliaria/>>. Acesso em: 30 set. 2017.

FIGUEIREDO, Roberto. **O Time Sharing ou a Multipropriedade Imobiliária**. Disponível em: <<https://www.cers.com.br/noticias-e-blogs/noticia/o-time-sharing-ouamultipropriedadeimobiliaria%3Bjsessionid=ek4wKnNQLUjAaga0uIpcSdy4.sp-tucson-prod-10>>. Acesso em: 30 set. 2017.

DOS SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra. **Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer**. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=6a0143100dc16755>>. Acesso em: 30 set. 2017.

RIO GRANDE DO SUL. **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70025546086**, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Julgado em 10/09/2008. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=time-sharing+condom%C3%ADnio&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&as\\_q=+#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=time-sharing+condom%C3%ADnio&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris)>. Acesso em: 30 set. 2017.

RIO GRANDE DO SUL. **APELAÇÃO CÍVEL Nº 70066669094**, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 14/10/2015. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=loteamento+fechados+condom%C3%ADnio&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&as\\_q=+#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=loteamento+fechados+condom%C3%ADnio&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris)>. Acesso em: 01 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 13.105**, de 16 de março de 2015. Dispõe sobre Direito Processual Civil, institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato20152018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 15 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 6.001**, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre Direito Indígena, institui o Estatuto do Índio. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6001.htm)>. Acesso em: 15 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre registros públicos, institui registros públicos.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm)>.  
Acesso em: 15 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto 5.481**, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre alienações de edifícios.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1910-1929/d5481.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/d5481.htm)>.  
Acesso em: 15 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm)>. Acesso em: 15 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento de solo urbano.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em: 26 nov. 2017.

DE OLIVEIRA, Gustavo Burgos. **Parcelamento de Solo Urbano**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/10943/loteamento-desmembramento-desdobro-loteamento-fechado/>>.  
Acesso em: 26 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal**, de 5 de outubro de 1988. Dispõe sobre o Direito Constitucional.  
Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>.  
Acesso em: 18 dez. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 10.257**, de 10 de julho de 2001. Dispõe sobre o Estatuto das Cidades.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>.  
Acesso em: 26 nov. 2017.