



Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

BRUNO SAMPAIO FEIGO GAIL

**MULTIPROPRIEDADE: MUDANÇAS GERADAS PELA LEI 13.777/18 E A
IMPORTÂNCIA CONFERIDA PELO REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS**

**Assis/SP
2020**



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

BRUNO SAMPAIO FEIGO GAIL

**MULTIPROPRIEDADE: MUDANÇAS GERADAS PELA LEI 13.777/18 E A
IMPORTÂNCIA CONFERIDA PELO REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

Orientando: Bruno Sampaio Feigo Gail
Orientador: Me. Fernando Antônio Soares de Sá Junior

**Assis/SP
2020**

MULTIPROPRIEDADE: MUDANÇAS GERADAS PELA LEI 13.777/18 E A IMPORTÂNCIA CONFERIDA PELO REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BRUNO SAMPAIO FEIGO GAIL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador: _____
Fernando Antônio Soares de Sá Junior

Examinador: _____
Leonardo de Gênova

FICHA CATALOGRÁFICA

G138m GAIL, Bruno Sampaio Feigo

MULTIPROPRIEDADE: MUDANÇAS GERADAS PELA LEI 13.777/18 E A IMPORTÂNCIA CONFERIDA PELO REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS / Bruno Sampaio Feigo Gail. - Assis, 2020.

39p.

Trabalho de conclusão de curso (Direito) – Fundação Educacional do Município de Assis-FEMA

Orientador Me. Fernando Antonio Soares de Sá Junior

1.Imóveis 2.Cartório-ímovéis 3.Registro-ímóveis

CDD: 342.12142
Biblioteca da FEMA

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha mãe, amiga e
companheira, Doralice Siqueira Sampaio.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo apresentar o instituto da multipropriedade, bem como as inovações trazidas pela Lei 13.777/2018.

Trata também a respeito do cartório de registro de imóveis e a segurança jurídica que ele gera nos negócios jurídicos que o envolvem.

Elucida, de outra forma, diversas circunstâncias relativas ao cartório de registro de imóveis, bem como o registro em si e sua necessidade citada em lei para que o proprietário seja efetivamente conhecido.

Palavras-chave: Multipropriedade; cartório; registro.

ABSTRACT

This work aims to present the time-sharing institute, as well as the innovations brought by Law 13.777 / 2018.

It also deals with the real estate registry office and the legal security it generates in the legal affairs that involve it.

It elucidates, in another way, several circumstances related to the real estate registry office, as well as the registration itself and its need mentioned in law so that the owner is effectively known.

Keywords: Time-sharing; notary; record.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
2. PROPRIEDADE E MULTIPROPRIEDADE	9
2.1. CONCEITO DE PROPRIEDADE	9
2.2. CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE	12
2.3. ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE	15
3. O ADVENTO DA LEI 13.777/18.....	18
3.1. A MULTIPROPRIEDADE ANTES DA LEI 13.777/18	18
3.2. A MULTIPROPRIEDADE DEPOIS DA LEI 13.777/18.....	19
3.3. NATUREZA JURÍDICA	23
3.4. MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL	24
3.5. CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO EM MULTIPROPRIEDADE.....	27
4. O REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	30
4.1. O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	30
4.2. SEGURANÇA JURÍDICA	32
4.3. REGISTRO DE IMÓVEIS.....	34
CONCLUSÃO	37
REFERÊNCIAS.....	38

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa tem como objetivo debater sobre o instituto da Multipropriedade, também conhecido como *time sharing*, do inglês, que atualmente se encontra em vultuosa expansão em nosso país, sendo extremamente relevante em nosso contexto atual.

Nesse sentido, a multipropriedade recebeu grande atenção com o advento da Lei 13.777/18, que incluiu diversas informações novas no Código Civil, bem como regulamentou como extrema cautela o assunto aqui discutido.

Assim, através da multipropriedade possuímos novas formas de garantir o direito real de propriedade, intrinsecamente presente na população brasileira.

Com efeito, a metodologia adotada para a elaboração do presente trabalho foi a análise bibliográfica, através de livros, pesquisas e artigos de juristas com notório conhecimento, assim como profissionais com vasta experiência na área abordada.

Nessa senda, no primeiro capítulo abordaremos o contexto geral da propriedade e multipropriedade, analisando com detalhes o conceito de cada instituto, para que seja de fácil compreensão as diferenças e semelhanças de cada, bem como também especificaremos as diferentes espécies de multipropriedade existentes.

Já no segundo capítulo colacionaremos informações a respeito da multipropriedade antes de sua lei de regência, notadamente a Lei 13.777/18, trazendo noções de como o instituto era regulado e utilizado antes da mencionada lei.

Nesse mesmo parâmetro, no terceiro capítulo será demonstrado todo o contexto após a promulgação da Lei 13.777/18, quais suas características e outros elementos de suma importância para elucidação do assunto em tela.

Por derradeiro, o quarto capítulo trará informações a respeito do Cartório de Registro de Imóveis, sua importância como instrumento de segurança jurídica e demais características a ele depositadas.

Dessa forma, o objetivo da presente pesquisa é trazer informações a respeito do instituto da multipropriedade, tendo em vista ser bastante recente em nosso ordenamento jurídico e calhar consideráveis dúvidas quanto ao modo de sua utilização, e, da mesma forma, aduzir a responsabilidade e a segurança jurídica que o registro no Cartório de Registro de

Imóveis trouxe a essa nova forma de propriedade, abrangendo todos os pontos pertinentes relativos ao registro.

2. PROPRIEDADE E MULTIPROPRIEDADE

2.1. CONCEITO DE PROPRIEDADE

A propriedade em nosso ordenamento jurídico é conceituada em dois regimentos de suma importância para o Direito brasileiro, quais sejam, a Constituição Federal de 1988 e o Código Civil de 2002.

Em relação a Constituição Federal, o conceito de propriedade introduzido lá equipara ao conceito de patrimônio. Posto isso, temos que alguns autores afirmam que o direito de propriedade, embora seja um dos principais direitos reais, possuiria algumas semelhanças também com os direitos pessoais. Nesse sentido, Pinto Ferreira (1989) nos traz valiosos ensinamentos a respeito do conceito de propriedade elencado na Constituição, vejamos:

O conceito de propriedade previsto na Constituição vigente é bem amplo. No direito civil o direito de propriedade é o direito de usar, gozar e dispor de uma coisa. No direito constitucional é mais amplo, pois representa um direito de conteúdo econômico-patrimonial. A garantia do direito de propriedade não se limita por consequência ao direito real, mas também incide nos direitos pessoais, de fundo patrimonial. Caso se concedesse uma interpretação restritiva ao direito de propriedade, não estariam tutelados os créditos, que não teriam a tutela jurídico-constitucional e que poderia ser desapropriado sem indenização, o que não é o caso (PINTO FERREIRA, 1989, p. 29).

Ou seja, o conceito trazido pela Constituição em seu artigo 5º é deveras amplo, pois aduz que a propriedade também nutre certas características parecidas com os direitos pessoais, e não somente nos direitos reais. Ademais, o mesmo artigo, porém mais precisamente no art. 5º, inc. XXII, da CF, reconhece o direito de propriedade como um direito fundamental a ser protegido por nossa Constituição.

De outro vértice, se nos atentarmos ao conceito de propriedade trazido pelo Código Civil de 2002, percebemos entendimento diferente daquele trazido pela CF/88, pois delimita seu conceito, o enquadrando tão somente como direito real.

Dessa forma, Diniz (2012) nos mostra seu conceito de propriedade sob a ótica do Código Civil, assim:

[...] direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (DINIZ, 2012, p. 386).

Assim, o conceito elencado pela Lei Civil possui diferentes variáveis, conforme acima apontado, dentre as quais devemos citar três definições: usar, gozar e dispor.

O direito de usar consubstancia-se no direito pegar um bem e colocá-lo a disposição de outra pessoa, sem que essa última possa modificar sua substância.

Já em relação ao direito de gozar, temos que se caracteriza como ter direito sobre os frutos ou rendimentos que determinado bem fornece ao seu proprietário.

Outrossim, o direito de dispor é o atributo que permite ao proprietário alienar ou mesmo dar o bem em garantia, tornando-se assim, o direito que mais expressa o domínio/posse sobre determinado bem.

Sem embargo, nossa legislação também consagra o direito de sequela, que pode ser traduzido como uma prerrogativa que o dono tem de ir atrás do bem, ou seja, persegui-lo, independentemente de onde este se encontre ou de quem o detenha no momento.

Com efeito, abrangendo os dois conceitos anteriormente citados e trazendo orientações mais modernas, temos a definição trazida por Tartuce (2012), que, através dos vieses constitucionais e civilistas, atenua a antiga visão da propriedade como um direito absoluto.

Em seu manual de Direito Civil, coescrito com José Fernando Simão, temos a seguinte definição:

Assim, a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional (TARTUCE & SIMÃO, 2012, p. 278).

Nessa seara, adentrando ao conceito delimitado da propriedade, devemos nos atentar a chamada função social da propriedade, que, nas palavras de Teizen Junior (2004), é:

O proprietário tem o dever e, portanto, o poder de empregar a coisa que possui na satisfação das necessidades individuais e, especialmente, das suas próprias de empregar a coisa no desenvolvimento de sua atividade física, intelectual e moral. (TEIZEN JUNIOR, 2004, p. 247)

Ou seja, referenciando os entendimentos mais atuais, o direito de propriedade deve ser delimitado através de sua função social, que é a obrigação do proprietário de aproveitar satisfatoriamente seu bem e explorá-lo da melhor maneira possível.

Nessa ótica, a função social possui respaldo em nossa Carta Magna, onde foi elevado a ao status de direito fundamental, conforme podemos aferir:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

III – função social da propriedade;

Ou seja, os artigos 5º e 170 de nossa Constituição impõem um mandamento especial para as propriedades privadas, e, se nos aprofundarmos ainda mais na definição aqui trabalhada, temos que nossa Carta Magna também delimita função social específica para a propriedade rural.

Tal assunto é bastante polêmico e por diversas vezes utilizado em debates relativos as propriedades rurais, pois grandes terrenos em nosso país não obedecem a citada função

social, tornando-os ociosos e, em grande parte, inúteis por não possuírem função no contexto em que está inserido.

Assim, a inteligência do artigo 186 da CF/88, *in verbis*, nos mostra que:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Dessa forma, podemos observar que a propriedade rural possui um encargo ainda maior se comparada com a propriedade urbana, tendo em vista que necessitada atender os quatro requisitos elencados nos incisos do artigo 186 para que cumpra satisfatoriamente sua função social.

Sem embargo, insta salientarmos a função social da propriedade urbana, trazida no artigo 182, §2º de nossa Constituição. Referida função diz respeito a ordenação das cidades em nosso país, sendo que todas elas devem obedecer ao plano diretor estabelecido anualmente. Assim, toda e qualquer propriedade urbana, para cumprir sua função social, deve se atar ao plano diretor estabelecido em cada cidade.

Assim sendo, a propriedade é um dos direitos mais antigos assegurados em nosso ordenamento jurídico, todavia, em contrapartida, é um dos direitos que mais necessita atenção, seja do próprio proprietário, seja do Poder Público, para que obedeça adequadamente a sua função e também atenda os anseios da comunidade como um todo.

2.2. CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade, comumente chamada de *time sharing*, é um instituto que, apesar de somente ter sua regulamentação aprovada recentemente, é usado há vários anos, ainda que sem ter uma norma de regência própria.

De uma maneira geral, a multipropriedade revela-se como uma modalidade de compartilhamento ou repartimento de um determinado bem, como sabiamente elucida Tepedino (1993):

Multipropriedade de forma genérica é a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua (TEPEDINO, 1993, p. 169).

Assim, olhando sob um contexto geral, a multipropriedade é a repartição de um bem móvel ou imóvel entre diversos titulares, cada qual possuindo um respectivo lapso temporal para poder utilizar, de forma exclusiva, o bem.

Ante entendimentos mais atuais, notadamente após as inovações trazidas pela Lei 13.777/18, destacamos as palavras de Venosa (2019), que, brilhantemente conceitua multipropriedade como:

O sistema time-sharing da propriedade cria também nova especificidade de condomínio. O adquirente passa a ser titular de um imóvel assegurando-se-lhe determinado período anual para usar e gozar da coisa. Cuida-se de sistema destinado a locais de lazer. O sistema surge primeiramente na Europa, e hoje é muito usado por empresários ligados ao turismo (VENOSA, 2019, on-line)

Dessa forma, a multipropriedade trazida pelo advento da Lei 13.777/18, é caracterizada como uma determinada propriedade que é repartida, não de forma territorial, mas sim de forma temporal; entre seus coproprietários.

Nesse sentido, a multipropriedade não se trata de instituto novo no ordenamento jurídico mundial, tendo em vista estar presente há décadas em países como França, Espanha, Itália e Estados Unidos.

Com efeito, apesar de possuir diferente nomenclatura nos países em que foi instituída, tais como o conhecido *time sharing*, *proprietà spazio-temporale* na Itália, *direito real de habitação periódica* em Portugal e *tempo compartilhado* na Argentina, o cerne do regime é praticamente idêntico.

Nesses mencionados países, o instituto nasceu em razão da elevada procura, sobretudo da classe média, por uma moradia para aproveitar o período de férias familiares, seja na praia ou até mesmo em regiões montanhosas.

Por se tratar, em sua grande maioria, de classes médias, as famílias não possuíam condições de manter uma segunda propriedade – de veraneio – além daquela já utilizada para o abrigo do seio familiar.

Assim sendo, mais uma vez elencando as palavras de Venosa (2019), podemos afirmar que:

Os empresários optaram por um sistema que facilitasse o acesso a essa segunda propriedade a grupo social ao qual não convém ou não pode manter vários imóveis concomitantemente. Busca-se com o time-sharing a democratização do imóvel de férias. A possibilidade se estende tanto a unidades em apartamentos, como em imóveis como construções térreas, casas em vilas, fazendas ou assemelhados (VENOSA, 2019, on-line).

Com o nascimento da multipropriedade, as famílias possuíram mais capacidade para adquirir, mesmo que por uma fração de tempo, propriedades que poderiam usar para desfrutar de suas férias, sem comprometer elevada quantia de dinheiro.

Por esse motivo a multipropriedade se tornou extremamente popular ao redor do globo, a vista de que beneficiava grandemente famílias das classes médias que não tinham condições de adquirir um segundo imóvel.

Ademais, importante salientar que o bem, seja ele móvel ou imóvel, é de propriedade do adquirente, tendo ele todos os direitos concernentes a propriedade, elencados no subcapítulo anterior.

Todavia, a grande diferença entre a propriedade dita como “tradicional” e a multipropriedade é que nesta última o imóvel possui diversos donos, diferente da propriedade tradicional que possui somente um.

Assim, conseqüentemente, temos que cada coproprietário paga somente uma fração do valor total, não arcando com o montante integral que a propriedade vale, tão somente uma parte relativa a sua propriedade.

Atualmente o sistema de multipropriedade vem alçando grandes proporções, sendo o setor de turismo um dos grandes responsáveis pela alavancagem no instituto ementado.

No Brasil e no mundo os conceitos de multipropriedade têm sido adotados por outros segmentos comerciais de grande circulação de renda, como carros de luxo, barcos e iates particulares, jatinhos e helicópteros, e, sem dúvida, em sua usabilidade mais conhecida, a dos resorts e casas de veraneio.

Corroborando as elucidações acima expostas, elencamos as palavras de Mendonça (2020), que nos traz o seguinte:

*Importante ressaltar, que tanto na Europa como nos Estados Unidos, o instituto alcançou também os bens móveis mais especificamente aviões, helicópteros e barcos.
Desta forma, com a divisão da utilização do bem imóvel por temporada, diversos proprietários vão fazendo uso de maneira alternada, cada qual no seu turno.
Sendo assim, o sistema de multipropriedade imobiliária, abriu oportunidade as pessoas que pretendiam adquirir uma casa de veraneio apenas em período de férias a preços mais acessíveis, diminuindo consideravelmente as despesas e demais infortúnios com a conservação de um imóvel adquirido de forma convencional (MENDONÇA, 2020, on-line).*

Dessa feita, a multipropriedade trouxe grande mudança no panorama até então existente no conceito de propriedade privada, garantindo que grande parte da população possa galgar patamares mais elevados sob a ótica do direito de propriedade, sem comprometer sua renda de forma exponencial.

2.3. ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE

Levando em consideração as relações complexas entre os coproprietários, bem como as obrigações multifacetárias envolvendo os diversos interesses, a doutrina decidiu por dividir o conceito em algumas espécies distintas.

Mesmo sendo relativamente novo, o instituto da multipropriedade é subdividido em diversas categorias, cada qual com suas particularidades e requisitos para o perfeito funcionamento.

Dessa forma, nas seguintes linhas exemplificaremos as principais modalidades, bem como teceremos comentários a respeito de cada uma.

Multipropriedade acionária/societária: usada primeiramente na Itália, tal modelo de multipropriedade constitui-se como uma sociedade anônima sendo a proprietária do bem. Dessa forma, são criados dois tipos de ações: ordinárias e preferenciais, que representam a fração de tempo que cada detentor poderá usufruir no imóvel. As ações ordinárias representam a propriedade do bem e permanecem em poder de seus proprietários, já as preferenciais são vendidas a sócios-usuários e representam um direito de uso por turnos (unidades de tempo) previamente definidos em contrato (In: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11441/Multipropriedade-e-a-revolucao-no-mercado-imobiliario>, acesso em 07/06/2020).

Multipropriedade Imobiliária ou Real: é a espécie que mais vem sendo utilizada no Brasil, observando o fundamento jurídico do direito real pleno ou limitado ao titular ou coproprietário (In: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11441/Multipropriedade-e-a-revolucao-no-mercado-imobiliario>, acesso em 07/06/2020).

Nas palavras de Mendonça (2020), temos o seguinte ensinamento:

Aqui existem duas espécies: a primeira trata-se da concessão de um direito real limitado a título de habitação, usufruto ou criação de um instituto que permita a repartição da propriedade. A segunda figura na oportunidade de outorgar direito real de propriedade, mas condicionando-se a utilização ou, ainda, prevendo a representatividade dos direitos como condomínio civil ou ordinário de fração de tempo (MENDONÇA, 2020, on-line).

Multipropriedade Hoteleira: a presente espécie elencada perfaz não uma modalidade de multipropriedade por seus próprios méritos, entretanto, prestigiaremos seu conceito no presente tópico para melhor elucidação. Assim, a multipropriedade hoteleira pode ser definida como uma conjugação do sistema multiproprietário, sendo criada mediante a forma imobiliária, através da fórmula societária integrada aos serviços prestados por empresa de hotelaria (In: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11441/Multipropriedade-e-a-revolucao-no-mercado-imobiliario>, acesso em 07/06/2020).

Multipropriedade Obrigacional: tal modalidade de propriedade é raramente mencionada pela doutrina, todavia, olhando sob a ótica da jurisprudência mais conservadora, podemos caracterizar os contratos de aproveitamento por tempo como um direito obrigacional, sendo até definido por alguns como arrendamento (In: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11441/Multipropriedade-e-a-revolucao-no-mercado-imobiliario>, acesso em 07/06/2020).

Com efeito, as espécies supracitadas são apenas algumas das mais conhecidas formas de repartirmos o conceito de multipropriedade, para que o mesmo possa ser mais facilmente entendido e utilizado no mundo real.

Levando em consideração ser ainda um instituto novo em nossa legislação pátria, a multipropriedade já possui diversas espécies e formas conceituais distintas umas das outras, sendo que cada classe é mais adequada para utilização de determinadas pessoas ou coproprietários.

Assim, é de se acreditar que com o passar do tempo e com a consequente utilização em massa das multipropriedades, as espécies existentes para subdividi-la crescerão exponencialmente, fazendo com o regime seja cada vez mais estudado e evolua de forma natural, tornando-se um dos conceitos que mais receberão atenção da doutrina e jurisprudência pátria.

3. O ADVENTO DA LEI 13.777/18

3.1. A MULTIPROPRIEDADE ANTES DA LEI 13.777/18

Com efeito, antes da publicação da lei acima citada – realizada no final do ano de 2018 – o sistema de multipropriedade no cenário nacional era deveras incerto, causando grande receio e insegurança para os pretensos proprietários.

Tal fato se dava, em sua grande maioria, pela falta de regulamentação prévia da multipropriedade, fazendo com que os contratos que eram realizados antes da promulgação tivessem vários erros em sua confecção, além de ainda não ser totalmente abrigado pelo nosso ordenamento jurídico.

Nesse ponto, Duarte (2019) cita que:

Antes da devida regulamentação da matéria o regime de multipropriedade possuía sua devida existência. No entanto, carecedor de regulamentação própria, as dúvidas existentes eram inúmeras. Situação que gerava insegurança tanto para o multiproprietário quanto para o empreendedor (DUARTE, 2019, on-line).

Sem embargo, mesmo ainda carente de regulamentação própria, a multipropriedade já era largamente utilizada e reconhecida em nossos tribunais, chegando até a ser alvo de considerações realizadas pelo Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, o REsp 1.546.165 julgado pelo STJ em 2016 trouxe uma nova forma de encarar o tema aqui abordado, pois reconhecia o instituto da multipropriedade como sendo um direito real.

Desta feita, até mesmo em momento anterior a publicação da Lei aqui tratada, a multipropriedade já era conhecida como instituto de direito real, como assevera Oliveira (2019):

Portanto, antes da nova lei, já era reconhecido como instituto de direito real, tido como expressão do direito de propriedade, da qual ostenta todas as prerrogativas

(usar, gozar, dispor e reaver), nos termos do artigo 1.228, do Código Civil, temperado, sim, como todo e qualquer direito real, com pitadas obrigacionais pessoais que, ao contrário de infirmá-lo, somente o confirma como nova categoria jurídica que merece, mais ainda, preocupação da ciência jurídica na delimitação dos seus contornos (OLIVEIRA, 2019, on-line).

Todavia, mesmo o tema já sendo de conhecimento de certa parte da população, bem como reconhecido pela comunidade jurídica, com o notável julgado do STJ, a multipropriedade ainda carecia de segurança jurídica para que fosse alavancada a mais elevados patamares.

Nesse sentido, o ponto que mais gerava dúvidas para os cidadãos interessados em serem proprietários de imóveis sob a égide da multipropriedade, era a natureza jurídica do negócio que iriam se envolver.

Assim, trazendo essa elevada insegurança para a prática negocial do mundo real, a multipropriedade era objeto de diversas discrepâncias na realização dos registros e averbações necessárias e pertinentes nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Com efeito, muitos empreendimentos imobiliários de elevada monta não eram realizados em nosso país por conta da omissão regulamentar acima citada. Ademais, quando não eram feitos no Brasil, os contratos de multipropriedade eram realizados com base em mecanismos de natureza contratual ou societária que não garantiam a necessária segurança aos interessados.

Entretanto, mesmo com todos os obstáculos enfrentados antes das inovações trazidas pela Lei 13.777/18, a multipropriedade foi muito usada no mercado imobiliário urbano e no gigantesco mercado turístico brasileiro.

3.2. A MULTIPROPRIEDADE DEPOIS DA LEI 13.777/18

A recente lei que regulamenta a multipropriedade trouxe diversas inovações ao instituto ora detalhado, fazendo com que o mesmo se enquadrasse com mais harmonia em nosso ordenamento jurídico.

Com efeito, a Lei 13.777/18 criou um novo capítulo em nosso Código Civil, denominado “Condomínio em Multipropriedade”. Assim sendo, foram adicionados dezenove novos artigos ao Código Civil, sob os números 1358-B a 1358-U, além de alterar os artigos 176 e 178 da Lei 6.015/73, a já existente lei dos registros públicos.

Dessa forma, a lei de regência trouxe logo em um de seus artigos iniciais, notadamente o artigo 1358-C, o conceito formal de multipropriedade para nosso ordenamento jurídico, vejamos:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Ademais, demonstrando novamente as diversas inovações trazidas pela supramencionada lei, adentramos a aplicação subsidiária de outras legislações pátrias, como o Código de Defesa do Consumidor e a Lei 4591/64.

Nessa seara, o artigo 1358-B destacou que o instituto da multipropriedade também será regido pelas legislações acima mencionadas, em caráter supletivo e subsidiário, tendo em vista que grande parte dos usuários da multipropriedade são consumidores e detém todos os direitos a eles inerentes. Dessa forma, é extremamente necessário que o Código Consumerista seja aplicado de forma subsidiária, para que os consumidores tenham um resguardo adicional em suas tratativas.

Sem embargo, adentrando um pouco mais a lei de regência, o artigo 1358-D nos indica a indivisibilidade do condomínio em multipropriedade, bem como a não sujeição a ação de divisão ou extinção de condomínio.

Com efeito, é salutar ressaltarmos que o mesmo artigo cita que não deve haver a divisão dos equipamentos e mobiliário que guarnecem o imóvel. Nesse ponto, devemos consignar que referidos equipamentos são utilizados por todos os coproprietários e eventuais convidados, e que consistem não só em utensílios básicos de uma residência, mas também equipamentos de mais elevado valor, como geladeiras, televisores, micro-ondas e demais objetos.

Outras características importantes incluídas com a recente lei também devem ser destacadas, tendo em vista serem de vital importância para o perfeito funcionamento da multipropriedade.

Nesse sentido, podemos destacar a característica de que o período mínimo de utilização do imóvel por cada coproprietário é de sete dias, podendo ser usufruídos de forma ininterrupta ou intercalada, conforme o bel prazer do dono.

Referido lapso temporal é fixo para cada coproprietário, ou seja, a pessoa poderá desfrutar de seus sete dias pelo mesmo período todo ano, gerando assim uma considerável estabilidade aos diversos proprietários do imóvel, pois terão a certeza que o bem sempre estará reservado para si na data pactuada.

Outro aspecto de elevada importância diz respeito a Convenção, instrumento já amplamente utilizado nos condomínios tradicionais. O artigo 1358-G aponta especificadamente quais as cláusulas que devem constar no mencionado instrumento, além de resguardar a autonomia dos coproprietários, ao garantir o direito de serem formuladas outras cláusulas que lhe sejam convenientes.

Nesse sentido, Venosa (2019) cita algumas particularidades relacionadas ao supramencionado artigo, ao dispor que:

Lembremos que se tornam em nosso país cada vez mais comuns prédios destinados à chamada terceira idade, que restringem a ocupação por crianças e jovens. A multipropriedade também pode servir a essa faixa etária. Tudo isso deve constar da convenção e regulamento. Da mesma forma, pode ser prevista e regulamentada a possibilidade de permanência de animais de estimação. Tudo, enfim, deve ser apreciado e regulado em prol da vida condominial que, no caso específico, destina-se essencialmente a período de férias e lazer (VENOSA, 2019, on-line).

Dessa forma, a Convenção da multipropriedade é documento – além de necessário – extremamente amplo, pois é o local onde serão delimitadas todas as regras sociais e de convivência do imóvel, ao tratar de assuntos como número de pessoas simultâneas no local até a possibilidade de permanência de animais de estimação nas dependências da propriedade, dentre vários outros.

Com efeito, mesmo ainda sendo relativamente novo, o instituto da multipropriedade possui diversas características inovadoras já em sua constituição. Uma delas é a possibilidade do multiproprietário ceder sua fração de tempo por locação ou comodato, conforme inteligência do artigo 1358-I.

Nesse sentido, Mendonça (2020) tece esclarecedores comentários a respeito das características únicas da multipropriedade, vejamos:

Outra característica que deve ser destacada é a possibilidade de o titular de uma fração de tempo emprestar ou alugar o seu direito de uso do bem a um terceiro. É possível inclusive, alienar o direito de uso do bem como exclusividade, sem que seja necessária a autorização dos demais multiproprietários do imóvel. É importante saber que a alienação não é do bem em si mesmo, mas sim do direito de uso do bem por tempo determinado (MENDONÇA, 2020, on-line).

Sem embargo, é de vital importância explicarmos a figura do *trustee*, também podendo ser conhecido como responsável ou até síndico. Ele é a figura encarregada da administração da multipropriedade, devendo ser, inclusive, asseverado seu nome na Convenção do imóvel, conforme delimita o artigo 1358-M.

A respeito da mencionada figura, ensina Venosa (2019) que:

A administração da multipropriedade é descrita no art. 1.358-M. Caberá à pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio. Na falta de indicação, o caput do artigo menciona que a escolha caberá à assembléia geral dos condôminos. Cuida-se aqui do trustee, que mencionamos quando tratamos do direito comparado. O administrador, na verdade uma empresa especializada, é pessoa fundamental para o sucesso do empreendimento, pois cuidará do dia-a-dia do prédio, das despesas, manutenção, contatos com proprietário e terceiros etc (VENOSA, 2019, on-line).

Assim sendo, podemos concluir que a Lei 13.777/18 trouxe inúmeras e inegáveis melhorias para o até então corriqueiro instituto da multipropriedade, fazendo com que o mesmo possa ser usufruído de maneira correta, pois foi efetivamente delimitado em

nosso ordenamento jurídico, tornando-o instrumento hábil para atender os mais diversos tipos de proprietários.

3.3. NATUREZA JURÍDICA

A natureza jurídica da multipropriedade foi questão amplamente discutida no meio doutrinário e jurisprudencial.

Com efeito, já nos anos 1990 Gustavo Tepedino já sinalizava que a multipropriedade se incluía dentro do direito real de propriedade, mesmo o instituto ainda sendo extremamente incipiente no cenário nacional.

Desta feita, a multipropriedade seria contemplada com a totalidade dos direitos reais também pertencentes a propriedade, como o direito de uso, gozo, disposição e reivindicação, da forma citada anteriormente.

Todavia, é de se notar que o coproprietário de um imóvel instaurado sob o regime da multipropriedade não possui todos os direitos mencionados alhures, tendo em vista não possuir a plenitude do direito de disposição, a vista de que referido direito lhe é bastante limitado pelos outros coproprietários.

Assim sendo, a multipropriedade foi alvo de diversas divergências doutrinárias, como cita Zaim (2019):

Essa maneira única de se utilizar a Multipropriedade já foi motivo de divergências doutrinárias em relação a sua natureza jurídica. Há quem defenda a posição de que esse exercício de propriedade não alcança de fato todos os requisitos da mesma (ZAIM, 2019, on-line).

Dessa forma, anteriormente a edição da lei de regência a multipropriedade não possuía uma natureza jurídica determinada, tendo em vista não haver ainda a tutela estatal para delimitar todas suas nuances.

Nesse vértice, o nobre civilista Tartuce (2019) tece valiosas ponderações a respeito do tema debatido, senão vejamos:

Ao nosso sentir, antes da Lei nº 13.777/2018, a multipropriedade era operacionalizada por meio de contratos atípicos que envolviam uma espécie de locação durante um período de tempo do ano. A propósito, o art. 28 do Decreto nº 7.381/2010, regulamentando a Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008), tratava da “hospedagem por sistema de tempo compartilhado” para contemplar uma multipropriedade imobiliária operacionalizada por meio de contrato atípico (TARTUCE, 2019, on-line).

Com efeito, podemos concluir que nosso Código Civil recém alterado com o advento da Lei 13.777/18 caracteriza a multipropriedade como direito real, todavia, como bem apontado por diversos doutrinadores civilistas, cuida-se de uma espécie de direito real limitado, por não garantir todos os pressupostos da propriedade.

Assim, seguindo o exemplo de diversos outros países que já utilizavam o instituto da multipropriedade décadas antes do Brasil, nossa legislação pátria adotou para o instituto em comento o regime de direito real, trazendo diversas garantias para ele.

3.4. MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL

Como apontado no tópico anterior, a multipropriedade no Brasil recebeu a alcunha de direito real, pois se enquadrava em grande parte com os demais direitos reais já existentes em nosso ordenamento jurídico.

Tendo tal fato como norte, faz-se necessário tecermos comentários a respeito do conceito relativo ao direito reais, assim como citar alguns dos mais recorrentes em nosso país e quais suas principais aplicações.

Assim, os direitos reais (subespécie do direito das coisas), nas palavras de Gonçalves (2006) podem ser entendidos como:

O direito das coisas é o complexo de normas que regulam as relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem, sejam elas móveis ou imóveis. De modo geral, compreende os bens materiais, ou seja, a propriedade e seus desmembramentos.

Ele consiste em um poder jurídico que uma pessoa, titular do bem, exerce sobre ele. Assim, existe um sujeito ativo, que é o titular do direito; uma coisa, que é o objeto do direito; e o poder jurídico que esse sujeito exerce sobre o bem que possui. Constata-se, pois, que embora não exista nenhum sujeito passivo determinado, esse direito será oponível erga omnes, fazendo, desta forma, com que toda sociedade figure como sujeito passivo, posto que todos devem respeitar a propriedade alheia (GONÇALVES, 2006, p. 215).

Dessa forma, os direitos reais são citados em nosso Código Civil no seu artigo 1225, e, nesse sentido são tidos como *numerus clausus*, ou seja, são dispostos em nosso ordenamento de forma taxativa.

Com efeito, o artigo 1225 explicita os direitos reais de nossa legislação, sendo os seguintes:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia

XII - a concessão de direito real de uso

Insta salientar que os dois últimos institutos, notadamente a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso foram inseridos em nosso ordenamento jurídico apenas no ano de 2007, através da Lei nº 11.481/07.

Nesse vértice, a doutrina classifica os direitos reais em duas correntes: direitos reais sobre coisa própria e direitos reais sobre coisa alheia.

Os direitos reais sobre coisa própria, também conhecidos como *jus in re propria* possuem somente um grande expoente, a propriedade. Referido direito é extremamente amplo e completo, e, tendo isso em vista, os demais direitos reais foram criados em decorrência da propriedade.

Em prosseguimento, os direitos reais sobre coisa alheia também se subdividem em três grupos distintos: direitos de gozo/fruição, de garantia e de aquisição.

Com efeito, os direitos de reais de gozo/fruição têm a característica de o proprietário poder usufruir do bem mesmo não ostentando a condição de proprietário, ou seja, garantem o direito de alguém a usufruir determinada coisa que pertence a outra pessoa, de acordo com a circunstância apresentada. São exemplos dessa espécie a servidão, uso, usufruto, entre outros.

Sem embargo, os direitos reais de garantia são aqueles em que o titular possui o direito de receber determinado pagamento de dívida através de um bem dado como garantia.

Nesse sentido, Pinto (2016) nos ensina que:

Direito real de garantia é o direito que o titular tem de receber o pagamento de uma dívida através de um bem dado em garantia. Há uma diferença entre garantia real de pessoal, aquela o bem é específico e fica vinculado a obrigação contraída e esta todos os bens respondem pela obrigação contraída. Um exemplo seria uma pessoa faz um empréstimo e para assegurar o credor de que a dívida será paga o devedor oferece um bem em garantia, e enquanto o devedor não saldar a dívida seus direitos sobre o bem que foi dado como garantia será limitado. Se o devedor vender o bem para um terceiro, o direito do credor acompanhará o bem, por seqüela (PINTO, 2016, on-line).

Assim sendo, são alguns exemplos de direitos reais de garantia: penhor, hipoteca, anticrese e propriedade fiduciária.

Por fim, os direitos reais de aquisição são aqueles em que é conferida ao seu titular a possibilidade de pelo seu exercício vir a adquirir um direito real sobre determinada coisa. Podemos citar como exemplo o compromisso de compra e venda.

Destarte, o tópico central do atual trabalho – a multipropriedade – como citado anteriormente faz parte dos direitos reais, sendo assim reconhecido recentemente, com a inovação trazida pela Lei 13.777/18.

Com efeito, a multipropriedade não se encontra no rol do artigo 1225 do Código Civil, onde se concentram todos os outros tipos de direito real anteriormente colacionados, tendo em vista que possui capítulo próprio para tanto, começando no artigo 1358-B.

Dessa forma, o legislador pátrio decidiu por não incluir a multipropriedade junto dos demais direitos reais no artigo 1225 a vista de que referido instituto, além de ser extremamente recente em nosso ordenamento, possui diversos aspectos que necessitam de uma atenção especial pelo legislador.

Tendo isso em vista, optou por dar mais atenção a multipropriedade criando um novo capítulo em nosso Código Civil, com a inclusão de diversos novos artigos, consubstanciado com a grande demanda que a multipropriedade trará ao nosso país e com a conseqüente adequação que será necessária ao instituto.

3.5. CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO EM MULTIPROPRIEDADE

Como já apontado anteriormente, as novas disposições trazidas pela Lei 13.777/18 trouxe valiosas inovações a respeito da multipropriedade, e, nesse sentido, também trouxe de forma subsidiária a aplicação das regras relativas aos já conhecidos condomínios edilícios, constantes no Código Civil.

Com efeito, em nosso diploma civilista as regras concernentes aos condomínios edilícios estão presentes a partir do artigo 1331 do mencionado Código Civil, bem como também se encontra presente na Lei 4591/64, a lei que regula os condomínios e as incorporações imobiliárias.

Nesse sentido, os novos artigos referentes a implementação da multipropriedade trouxeram os requisitos e a forma necessária para a implementação do instituto aqui debatido em condomínios edilícios tradicionais.

Um dos requisitos a serem cumpridos é relativo ao quórum necessário para aprovação da instauração da multipropriedade em condomínios edilícios tradicionais.

Assim sendo, o artigo 1358-O, inciso II do Código Civil trouxe que para ser aprovada a multipropriedade é necessária a maioria absoluta dos condôminos. Todavia, referido requisito pode gerar considerável dúvida quanto a sua aplicação prática, conforme cita Camello (2020):

A legislação contemplou a implementação da multipropriedade em condomínio edilício tradicional desde que aprovado por "maioria absoluta dos condôminos", seguindo os ditames do inciso II do art. 1.358-Oº do Código Civil, o que desde já visualizamos como o primeiro conflito de interpretação que pode ser dado à norma: qual é o quórum de maioria absoluta dos condôminos? Seria 50% mais um dos condôminos ou 2/3 dos condôminos? Esse quórum corresponde aos condôminos presentes à assembleia ou a toda a coletividade condominial? Qual o contexto da palavra "absoluta" colocada na norma? (CAMELLO, 2020, on-line).

Como bem apontado pela doutrina, referido artigo pode gerar algumas divergências de entendimento, relativamente a "maioria absoluta dos condôminos". Tal fato se dá, pois, tal afirmação pode significar 50% mais um, como também 2/3 dos condôminos.

Sem embargo, a outra dúvida trazida pelo doutrinador diz respeito a composição do quórum tido como maioria absoluta dos condôminos. Referido quórum é entendido como somente os condôminos presentes em assembleia ou todos os habitantes do condomínio?

Novamente, no mesmo contexto, Camello (2020) exemplifica de forma simples a dúvida aqui exposta, como podemos ver:

Num caso hipotético de um condomínio com 20 unidades e uma assembleia com 10 presentes, 6 aprovam a implementação da multipropriedade. Se computarmos os presentes, superou o quórum de maioria, que deveria ser 5 pessoas, portanto a votação está legal; entretanto, se for computado o total de unidades, a multipropriedade deveria ser aprovada por mais de 10 pessoas, portanto ilegal sua adoção. Qual o correto? (CAMELLO, 2020, on-line).

Dessa forma, por ainda ser extremamente novo e carente de esclarecimentos jurisprudenciais mais adequados, o entendimento referente a esse requisito do

condomínio edilício em multipropriedade ainda necessita de maiores investimentos doutrinários e jurisprudências, para sanar as eventuais incongruências que possam surgir derivados do novo instituto da multipropriedade.

Todavia, para tentar sanar a divergência apontada anteriormente, Camello (2020) mais uma vez nos traz eficazes considerações a respeito, vejamos:

Corroboramos o mesmo entendimento, eis que em um texto de lei, cada palavra empregada deve ter uma função, um sentido prático, caso contrário ela não estaria lá; portanto, nosso entendimento é que no texto a palavra: "absoluta" tem a função de indicar que deveria ser maioria dos apartamentos integrantes do condomínio, e não dos presentes em assembleia. Nesse mesmo sentido seguem as lições de Arnaldo Rizzardo, para quem é exigida a "maioria absoluta dos membros da assembleia geral, a qual representa a totalidade dos condôminos. Daí a maioria absoluta corresponde à metade mais um dos condôminos. Não se restringe aos participantes da assembleia" (CAMELLO, 2020, on-line).

Contudo, mesmo sendo de interpretação inegavelmente válida, nossos tribunais já decidiram de maneira diferente, em discordância com essa parcela da doutrina. Dessa forma, podemos citar o seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. DESTITUIÇÃO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA.
 1. O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de Síndico do Condomínio é a maioria absoluta dos Condôminos presentes na Assembleia Geral Extraordinária.
 2. Interpretação literal e teleológica do artigo 1.349 do Código Civil.
 3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
 (REsp 1266016/DF n. 2011/0165343-2 3ª Turma Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO São Paulo 18/12/2014).

Ou seja, a interpretação relativa ao quórum para a admissão da multipropriedade em condomínios edifícios tradicionais ainda apresenta um debate acalorado, não possuindo até o momento entendimento pacificado em nossa doutrina, necessitando assim de maiores questionamentos a respeito do tema, para que seja sedimentado assim, entendimento juridicamente válido e uníssono.

4. O REGISTRO IMOBILIÁRIO

4.1. O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

No presente capítulo, abordaremos a temática relativa ao cartório de registro de imóveis e sua importância nas relações jurídicas envolvendo tanto os imóveis convencionais quanto os mais novos imóveis que utilizam a multipropriedade.

Com efeito, é importante salientarmos as diferenças existentes entre os cartórios judiciais e os cartórios extrajudiciais, como é o caso do cartório de registro de imóveis.

Nesse sentido, os cartórios judiciais estão vinculados ao Poder Judiciário, conforme infere-se do próprio nome. Referidos cartórios também são conhecidos pelos nomes das varas judiciais a quão são nomeados, sendo presididos pelos juízes titulares das respectivas varas.

Aos cartórios incumbem a responsabilidade de guarda dos processos judiciais e execução dos referidos processos, fazendo movimentar a máquina judiciária de maneira célere e estável.

Sem embargo, os cartórios extrajudiciais, diferentemente dos judiciais que possuem vínculo com o Poder Judiciário e um juiz de direito, tem sua ligação junto a um oficial de registro ou um tabelião.

Assim sendo, mesmo não possuindo um vínculo direto com o poder público, é este quem delega as pessoas as funções para que os atos extrajudiciais sejam registrados, como ocorre nos cartórios.

Neste vértice, o cartório de registro de imóveis, mais especificamente, é a espécie de cartório especializada em serviços relacionados exclusivamente ao setor imobiliário, assim como também é o espaço para consulta de qualquer transação envolvendo imóveis. Assim, o Poder Judiciário fiscaliza sua atividade, mesmo que não seja considerado parte dele.

Com efeito, diversas são as atividades desenvolvidas no cartório de registro de imóveis, como bem aponta Meneguelli (2019), ao salientar:

A função maior do Cartório de Registro de Imóveis é o arquivamento do histórico completo de cada imóvel registrado, sob um número de matrícula. Por meio da emissão de certidões, é possível encontrar os dados equivalentes aos donos atuais e antigos, às possíveis restrições e, também, aos impedimentos para a compra e venda dele.

Por lei, você só é dono de uma casa ou apartamento se houver o registro em cartório, e cada um deles atende a uma área administrativa. Neles são armazenadas a matrícula, com os seus registros e averbações (MENEGUELLI, 2019, on-line).

Dessa forma, conclui-se que a principal função do cartório de registro de imóveis é armazenar a totalidade do histórico de determinado imóvel, registrando todos os dados de propriedade de maneira segura e autêntica. Dessa maneira, qualquer pessoa que precise de informações de um imóvel, tem um lugar confiável e seguro para consultar.

Ademais, como sabido, o intuito do cartório é criar um histórico de cada propriedade, e, diante disso, todo e qualquer ato relacionado ao imóvel e que gere efeitos jurídicos deve ser registrado no Livro de Registro de Imóveis, para que, somente após isso tenha seus legais efeitos jurídicos.

Sem embargo, o tema principal do referido capítulo diz respeito a matrícula do imóvel, ato de extrema importância para o proprietário do bem.

Nesse sentido, a matrícula em si é um número que é dado a cada imóvel nos mencionados livros do cartório.

Assim, é na matrícula que ficam armazenadas as informações relativas as características físicas do imóvel, sua localização precisa, e todo seu histórico, desde seu registro até eventuais averbações.

Com efeito, as averbações estão intimamente ligadas as alterações e/ou acréscimos relacionados ao imóvel. Assim, a título de exemplo, é necessária realizar uma averbação caso o proprietário do imóvel mude seu estado civil.

Como apontado acima, toda e qualquer mudança, relativa não somente ao imóvel em si, mas também ao seu proprietário ou demais pessoas constantes na matrícula, devem ser averbadas.

Outrossim, outro ponto de extrema relevância para o imóvel em si é seu registro. Nessa esteira, Meneguelli (2019) mais uma vez explicita o seguinte:

É o que irá constatar quem é o dono do imóvel e se houve transferência de uma pessoa para outra. Ou seja, apenas a partir da concretização de um registro que você confirma legalmente que realmente comprou uma casa ou apartamento (MENEQUELLI, 2019, on-line).

Assim sendo, é imprescindível o registro do imóvel no respectivo cartório, para que o proprietário tenha a certeza da concretização de seu direito, pois somente a partir deste ato o nome do proprietário constará na matrícula.

4.2. SEGURANÇA JURÍDICA

A segurança jurídica é uma das garantias mais procuradas por aqueles que necessitam de uma tutela estatal, seja ela de pequena magnitude ou até mesmo de extravagantes demandas que carecem de uma intervenção governamental.

Com efeito, a segurança gerada pela tutela jurisdicional é uma das bases dos estados modernos, pois é a partir dela que os cidadãos terão conhecimento das consequências jurídicas advindas de um fato ou da prática de um ato.

Nesse sentido são as palavras de Zockun (2020), ao aduzir que:

Para além de preocupações teóricas ou de suas repercussões jurídicas, é indubitável que a segurança jurídica (ou a falta dela) se qualifica como um fator determinante para mensuração dos custos dos negócios jurídicos, tornando-os viáveis ou não; encarecendo-os ou não (ZOCKUN, 2020, on-line).

Dessa forma, levando-se em conta os ensinamentos do ilustre doutrinador, a segurança jurídica é fator totalmente determinante para que possamos determinar a viabilidade de certos negócios jurídicos, fazendo com que esses mesmos negócios se tornem sustentáveis ou não.

Ademais, a respeito da certificação concedida pelos atos jurídicos praticados em nosso país, mais uma vez o professor Zockun (2020) nos elucida que:

Desde a chegada dos portugueses nestas terras, adotou-se um sistema de certificação de atos e fatos, capazes de garantir a almejada segurança jurídica. Esta atribuição foi afiançada ao Estado, que confere fé-pública aos atos que certifica, e cuja presunção só se afasta por meio de decisão judicial. Esta presunção se funda na ideia de que o Estado não toma partido nas relações travadas pelos particulares; cumpre ao poder público figurar como fiador da veracidade das circunstâncias que permeiam a concretização das relações jurídicas ou da própria relação estabelecida, certificando a sua ocorrência (ZOCKUN, 2020, on-line).

Assim sendo, é indispensável a alegação de que o Estado não toma partido nas relações provenientes de particulares, e, por conta disso, a fé pública por ele emanada é grandemente almejada, pois confere veracidade e credibilidade aos atos praticados que foram afiançados pelo Estado.

Seguindo nesse sentido, chegamos a temática da segurança jurídica que é concedida por uma vertente importante do Estado brasileiro: os cartórios; notadamente, tomando como ênfase o atual trabalho, os cartórios extrajudiciais.

Com efeito, é de salientar que as atividades jurisdicionais, aquelas que emanam uma segurança jurídica, não advêm somente de entes estatais, mas também de entes privados, como os cartórios.

As atividades dos cartórios, como citado no subcapítulo anterior, foram delegadas pelo Poder Público aos particulares, tirando essa parte da atividade da alçada direta do Estado que a delegou.

Nesse sentido, a atitude de tentar desafogar a atividade jurisdicional foi amplamente elogiada quando da sua criação, tendo em visto que fora delegada aos então chamados notários e registradores.

Ademais, tal atividade é utilizada em diversos países espalhados pelo globo, como China, Japão, Coréia, França e Alemanha, ou seja, é um modelo altamente difundido no mundo, sendo extremamente exitoso.

Adentrando no assunto da segurança jurídica, tal ato emana de forma solene pelos cartórios extrajudiciais. Uma das circunstâncias notórias que ratificam tal fato é a exímia fiscalização a que são submetidos os cartórios.

Nesse sentido, todos os cartórios extrajudiciais espalhados pelo Brasil são constantemente fiscalizados pelo Poder Judiciário, o qual vistoria os atos ali praticados, tornando-os insuspeitos e conferindo-lhes credibilidade.

Tendo isso em vista, podemos concluir que os cartórios efetuam a tarefa a eles atribuída com exímia eficiência, e, em razão de tal fato, dispõe de uma larga aprovação e valorização de seus usuários, bem como do próprio Estado que lhe delegou a honrosa tarefa por eles exercida.

Nessa senda, Zockun (2020) novamente traz informações de grande valia a respeito do tema aqui abordado, vejamos:

Justamente porque o Estado reconhece nos cartórios um instrumento de difusão da segurança jurídica, inúmeras leis passaram a transferir a eles tarefas anteriormente confiadas ao Poder Judiciário, tais como: usucapião extrajudicial, autorização de viagem, separação e divórcio extrajudicial, reconhecimento de paternidade, mediação e conciliação, além de outras atividades. Até mesmo tarefas desempenhadas por órgãos públicos — exigentes de fé pública — tiveram o seu exercício delegado aos cartórios, em movimento chamado de Ofício da Cidadania, e que recebeu ampla acolhida popular (ZOCKUN, 2020, on-line).

Ou seja, o trabalho exercido pelos cartórios extrajudiciais é de essencial importância para o bom andamento da máquina estatal, com enfoque para o Poder Judiciário, que, além de lhe conceder inegável segurança jurídica, fiscaliza os estabelecimentos de forma rigorosa, garantindo assim um trabalho célere, eficaz e transparente.

4.3. REGISTRO DE IMÓVEIS

O registro do título em cartório é uma das formas de aquisição da propriedade imóvel, tendo sido disciplinada nos artigos 1245 a 1247 do Código Civil, sendo que mais precisamente no artigo 1245 temos que: “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

Com efeito, o citado título translativo consubstancia-se basicamente em uma escritura pública onde fica representada a quitação das obrigações que envolveram a tradição do imóvel entre o alienante e o adquirente, dentre outras informações importantes.

Ou seja, a lavratura da escritura pública é o documento hábil a comprovar a completa quitação das obrigações do adquirente, e, nesse sentido, deve ser registrada no cartório de registro de imóveis para que seja efetivada a aquisição da propriedade imóvel.

Dessa forma, principalmente nos tempos modernos, faz-se necessários tomarmos mais precauções no momento de adquirir um imóvel, tendo em vista ainda ocorrerem eventuais inseguranças nesse negócio jurídico em específico.

Nesse sentido, Reis (2018) nos elucida da seguinte forma:

A questão da (in)segurança do adquirente de imóveis no Brasil é um tema importante e recorrente na literatura jurídica e nos tribunais. O risco de evicção, de gravames judiciais oriundos de fatos jurídicos anteriores à aquisição e de ações afetando negócios imobiliários iniciados ou consumados, por questões absolutamente exógenas a eles, torna a aquisição de imóveis um negócio complexo, motivando diligências acautelatórias que demandam tempo e dinheiro (REIS, 2018, on-line).

Nesse vértice, como acima exposto, existem diversos fatores que são capazes de gerar esse grau de incerteza nos negócios jurídicos. Com efeito, para tentar sanar referidos fatores, o Poder Legislativo interveio criando a lei 13.097/2005, estabelecendo o princípio da concentração dos atos na matrícula.

De outro giro, a doutrina já se posicionou a respeito do registro imobiliário, o caracterizando como requisito essencial para aquisição de imóveis.

Assim sendo, Ribeiro (2016) se posiciona da seguinte forma:

O Direito registral imobiliário tem por objeto a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando a proteção dos titulares de tais direitos reais (publicidade estática) e também a garantia do tráfico jurídico dos bens imóveis (publicidade dinâmica). Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir os riscos dos adquirentes de imóveis ou direitos a eles relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente,

diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis (RIBEIRO, 2016, on-line).

Nesse sentido, deve ser efetivado o registro do imóvel, pois somente ele é quem declara o verdadeiro proprietário formal e legal do imóvel, e, sem embargo, se a referida propriedade do bem está sendo transmitida de uma pessoa para outra.

Com efeito, para efetivar o registro do imóvel são necessários alguns requisitos. Primeiramente deve-se dirigir até o cartório de registro de imóveis para ser realizada a lavratura da escritura, através do contrato de compra e venda e dos documentos pessoais do comprador e vendedor.

Na sequência, devem ser quitadas as taxas, como o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis). Uma vez efetuados os pagamentos, será entregue o traslado da escritura, que deve ser levado ao cartório de registro de imóveis para efetuar o novo registro na matrícula do imóvel, finalizando a transação.

Em conclusão, o registro imobiliário deve ser realizado em todas as transações envolvendo propriedades imóveis, para que seja gerada a segurança jurídica necessária a garantir os direitos dos compradores e vendedores.

E, diante disso, somente após o efetivo registro do imóvel no respectivo cartório é que a propriedade será garantida ao novo dono, efetivando-se de forma plena com o ato do registro.

CONCLUSÃO

Apreciando todo o conteúdo apresentado, fica claro a função do cartório de registro de imóveis, sua segurança jurídica e as ponderações específicas a respeito da Lei 13.777/2018.

Assim sendo, temos que a multipropriedade antes do advento da sua lei de regência era um instituto ainda muito vago, que necessitava de uma intervenção por parte do Poder Público para que pudesse ser aplicado em nosso país da melhor maneira possível, assegurando todos os direitos e deveres a ele inerentes.

Dessa forma, é evidente que a Lei 13.777/2018 trouxe diversas mudanças ao instituto da multipropriedade, trazendo diversas características e requisitos que agora devem ser respeitados, para que o coproprietário de um imóvel em multipropriedade goze de todos os direitos garantidos em nosso Código Civil.

Ademais, concluímos qual a natureza jurídica da multipropriedade, sendo caracterizada pela jurisprudência e grande parte da doutrina como um direito real, com circunstâncias parecidas com o próprio direito de propriedade.

Outrossim, também tecemos informações relevantes a respeito do condomínio edilício em multipropriedade, que será usado em larga escala em nosso país, por abranger diversos benefícios necessários que até então não eram utilizados em nosso ordenamento jurídico, justamente pela falta de substrato legal para tanto.

Em conclusão, resta evidente a grande diferença trazida pela multipropriedade e pela Lei 13.777/2018, bem como a segurança jurídica gerada pelo registro no respectivo cartório de registro de imóveis, garantindo assim inegável segurança para os cidadãos envolvidos no negócio jurídico aqui estudado.

REFERÊNCIAS

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

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 15 jun. 2020.

CAMELLO, Rogério. **A multipropriedade e seu impacto nos condomínios edilícios.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/321505/a-multipropriedade-e-seu-impacto-nos-condominios-edilicios#:~:text=1.358%2DC%20do%20C%C3%B3digo%20Civil,pe%20propriet%C3%A1rios%20de%20forma%20alternada>>. Acesso em: 21 jun. 2020.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2012.

DUARTE, Fellipe. **A multipropriedade vai virar lei. Você sabe do que se trata?** Disponível em: <https://fellipesd.jusbrasil.com.br/artigos/660620327/a-multipropriedade-vai-virar-lei-voce-sabe-do-que-se-trata?_cf_chl captcha tk =e6f7b7aa313693f1147cae8ecaa83e8f51f795bf-1592413848-0-AcLZSW6G1BWzJh7L1g2UkMrgWnntfhJlEXdN0KP8QB4jsorhhM8NuU5nFyLyf6MJCVe>. Acesso em: 21 jun. 2020.

FERREIRA, Luis Pinto. Comentários à constituição de brasileira. São Paulo: Saraiva, 1989.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Curso de Direito Civil - vol. V - Direito das Coisas. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

JUNIOR, Augusto Geraldo Teizen. A função social no código civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MENDONÇA, Marcos. **Multipropriedade e a revolução no mercado imobiliário.** Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11441/Multipropriedade-e-a-revolucao-no-mercado-imobiliario>>. Acesso em: 19 jul. 2020.

MENEGUELLI, Natasha. **Quais as funções do Cartório de Registro de Imóveis?** Disponível em: <<https://www.ape11.com.br/quais-as-funcoes-do-cartorio-de-registro-de-imoveis/>>. Acesso em: 26 jul. 2020.

PINTO, Reginaldo Leando. **Direito reais de garantias**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/51992/direito-reais-de-garantias#:~:text=Direito%20real%20de%20garantia%20%C3%A9,um%20bem%20dado%20em%20garantia.&text=Se%20o%20devedor%20vender%20o,garantia%3A%20hipoteca%20penhor%20e%20anticrese>>. Acesso em: 26 jul. 2020.

REIS, Eduardo Moreira. **A (in) segurança jurídica do adquirente de imóveis - o princípio da concentração e as indisponibilidades, o descompasso temporal entre sistemas e a necessidade de acesso às centrais eletrônicas notari**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/284921/a-in-seguranca-juridica-do-adquirente-de-imoveis-o-principio-da-concentracao-e-as-indisponibilidades-o-descompasso-temporal-entre-sistemas-e-a-necessidade-de-acesso-as-centrais-eletronicas-notar>>. Acesso em: 13 jun. 2020.

RIBEIRO, Jussara Coelho. **O registro imobiliário como condição de aquisição de propriedade imóvel**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/49316/o-registro-imobiliario-como-condicao-de-aquisicao-de-propriedade-imovel>>. Acesso em: 13 jun. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos**. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>>. Acesso em: 13 jun. 2020.

TARTUCE, Flávio & SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil**. São Paulo: Método, 2012.

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

VENOSA, Silvio de Salvo. **Multipropriedade (time sharing)**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade-time-sharing>>. Acesso em: 18 jul. 2020.

ZAIM, Miguel. **Multipropriedade: uma nova modalidade de condomínio**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/74334/multipropriedade-uma-nova-modalidade-de-condominio>>. Acesso em: 18 jul. 2020.

ZOCKUN, Maurício. **Atribuição de atividades de cartórios a entidades privadas é perigoso retrocesso**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-fev-13/opiniao-atribuir-atos-cartorios-entes-privados-retrocesso>>. Acesso em: 18 jul. 2020.