

MULTIPROPRIEDADE: ENTRE A REALIDADE E OS DIREITOS REAIS

MULTIPROPERTY: BETWEEN REALITY AND REAL RIGHTS

Márcio Ricardo Staffen¹
Paulo de Tarso Brandão²

SUMÁRIO: Introdução; 1 Perspectivas históricas da propriedade; 2 Multipropriedade; 3 Multipropriedade: entre o direito posto e o pressuposto; Considerações Finais; Referências das Fontes Citadas.

RESUMO

O presente artigo científico propõe-se a estudar sinteticamente os fundamentos jurídicos e fáticos da multipropriedade. Para tanto, principia-se pelas matrizes históricas que justificam a atual tratativa jurídica dos direitos reais no intuito de demonstrar que embora limitados por um rol taxativo estes não se configuram como direitos imutáveis. A dinâmica das relações intersubjetivas reclama um constante aprimoramento dos institutos jurídicos. O tratamento jurídico dos direitos reais não se faz de modo hermético, critérios sociais, ideológicos, econômicos e políticos determinam com maior ou menor intensidade os critérios de exercício de tais direitos. Utilizou-se, para o desenvolvimento da pesquisa, o método indutivo, operacionalizado pelas técnicas de conceitos operacionais e da pesquisa bibliográfica.

PALAVRAS-CHAVE: Direitos reais; Propriedade; Multipropriedade; Obrigações.

ABSTRACT

This research paper proposes to study summarizes the legal and

¹ Márcio Ricardo Staffen. Bacharel em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI. Mestrando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI; linha de pesquisa Principiologia, Constitucionalismo e Produção do Direito. Bolsista CAPES. Pesquisador do Conselho Nacional de Justiça - CNJ. Advogado (OAB/SC). Membro efetivo da Sociedade Literária São Bento. E-mail: staffen_sc@yahoo.com.br.

² Doutor em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina, Procurador de Justiça do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, professor do Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI em seus Cursos de Doutorado e Mestrado em Ciência Jurídica. E-mail: brandao@floripa.com.br.

factual grounds of timeshares. To this end, the matrix begins to justify the current historical dealings actual legal rights in order to demonstrate that although limited by an exhaustive list of these rights does not stand as immutable. The dynamics of interpersonal relations calls for a constant improvement of legal institutions. The legal treatment of property rights is not so airtight, broader social, ideological, economic and political determine with greater or lesser degree the criteria for exercising those rights. It was used for the development of research, the inductive method, operated by the operational concepts and techniques of literature.

KEYWORDS: Rights in rem; Property; Multiproperty; Obligations.

INTRODUÇÃO

Em linhas gerais, o desafio não se mostra unicamente em olhar o novo. É preciso avançar, olhar o novo com os olhos do novo, como diria Saramago no sugestivo "Ensaio sobre a cegueira"³. A partir desta consideração algumas reflexões carecem serem feitas sobre a multipropriedade (*timeshares*) no Direito de Propriedade, ainda que colacionados os antecedentes históricos da matéria.

Neste cenário, o presente artigo procura trazer, sem pretensões conclusivo-terminativas algumas considerações sobre a realidade fático-jurídica da multipropriedade e seus (possíveis) atributos de Direito Real, em câmbio ao caráter meramente obrigacional (pessoal).

A dinâmica das relações intersubjetivas reclama um constante aprimoramento dos institutos jurídicos. O tratamento jurídico dos direitos reais não se faz de modo hermético, critérios sociais, ideológicos, econômicos e políticos determinam com maior ou menor intensidade os critérios de exercício de tais direitos. É justamente com base em determinantes de ordem econômicas que se observa o nascedouro da multipropriedade.

Todavia, a existência inquestionável do instituto da multipropriedade exige por múltiplos fatores uma regulamentação jurídica condizente e atenta às consequências da sua prática, tanto pelo viés público-constitucional quanto

³ SARAMAGO, José. **Ensaio sobre a cegueira**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

privado do direito. Discutir unicamente seu caráter real ou pessoal apenas produz mais do mesmo, mascarando situações conflitantes. Não vence a problemática que envolve as diversas responsabilidades dos proprietários entre si, terceiros e o Estado.

Ademais, defender piamente a taxatividade e imutabilidade dos Direitos Reais, inscritos no art. 1.225 do Código Civil⁴, na própria legislação encontra óbices. Neste sentido, como elemento de abertura discursiva vale adotar uma dogmática que, além de um esteio conceitual estável (segundo a ideia de segurança jurídica), efetive uma suficiente mobilidade de pensamento a fim de poder mantê-lo nas distintas e mutáveis situações⁵. Compreender o instituto da multipropriedade, enquanto fenômeno jurídico-social implica na argüição da congruência da disciplina jurídica às exigências fáticas – a (possível) conciliação entre o posto e o pressuposto⁶. Utilizou-se, para o desenvolvimento da pesquisa, o método indutivo, operacionalizado pelas técnicas de conceitos operacionais e da pesquisa bibliográfica.

1 PERSPECTIVAS HISTÓRICAS DA PROPRIEDADE

Já dizia Melo que o direito é fenômeno cultural contingenciado pela facticidade e pelos juízos de valor. Por isso, nada do que acontece e do que não-acontece no espaço jurídico é sem história.⁷

⁴ “**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.”

⁵ Neste sentido: VIEHWEG, Theodor. **Tópica y filosofía del derecho**. Tradução de Jorge Seña. Barcelona: Gedisa, 1991, p. 101. Título original: Topik und Jurisprudenz.

⁶ Acerca da ideia de realidade jurídica, justiça e práxis recomenda-se: DIAS, Maria da Graça dos Santos. **A justiça e o imaginário social**. Florianópolis: Momento Atual, 2003.

⁷ MELO, Osvaldo Ferreira de. **Temas atuais de política do direito**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris/UNIVALI, 1998, p. 20. Ressalte-se que a opção suplementar pela Política Jurídica decorre é “o mais adequado instrumental de que dispõe o jurista para participar do esforço de todos os cientistas sociais no direcionamento das mudanças sócio-econômicas, levando em conta as utopias da transmodernidade”. MELO, Osvaldo Ferreira de. **Fundamentos da política jurídica**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor/CPGD-UFSC, 1994, p. 47.

Parece inegável a constatação de que com a progressiva evolução das transações patrimoniais, todos, indistintamente, são proprietários de bens, apropriáveis ou não. Ainda que com as devidas ressalvas, partes do corpo, antes inegociáveis, passam na contemporaneidade a ser objetos de mercancia, tal como o cabelo. A tradicional distinção para fins didáticos entre bens e coisas já não se sustenta. Não só por que as relações intersubjetivas evoluíram, mas, em grande parte pela vinculação irrefletida e estanque aos institutos romanos.

Importa reconhecer que a proposta de multipropriedade vincula-se diretamente aos preceitos históricos do tratamento jurídico da propriedade. Sem desprezar as memórias pré-existentes ao período romano, é no bojo da família e das divindades de Roma que a propriedade passa a receber caráter sagrado, inalienável, perpétuo e exclusivo em defesa dos espíritos dos mortos que ali jaziam⁸. Não seria exagerado afirmar que em tal época a propriedade se constituiu em garantia de um *status quo ante*.

Nos dizeres de Coulanges⁹ a propriedade privada em Roma estava edificada na própria religião. Cada moradia guardava local específico à memória dos seus deuses familiares, os antecedentes protetores dos descendentes que habitavam a residência.

Zelar pela propriedade equivaleria à tributação prestada aos antepassados. Deste cenário, sagrado *versus* profano a propriedade recebeu seus atributos essenciais, que se reproduzem na contemporaneidade, muitas vezes à moda de dogmas.

⁸ "Torna-se evidente como a propriedade privada era uma instituição da qual a religião doméstica não podia prescindir. Essa religião prescrevia que se isolasse o domicílio e também a sepultura: a vida em comum tornava-se, portanto, impossível. A mesma religião ordenava que o altar fosse fixado ao chão e que o túmulo não fosse nem destruído, nem deslocado. Suprimi a propriedade e o altar ficará errante, as famílias confundir-se-ão e os mortos ficarão abandonados e sem culto. Por intermédio do altar irremovível e da sepultura permanente, a família tomou posse do solo; a terra foi, por assim dizer, imbuída e penetrada pela religião do lar e dos ancestrais. Desse modo, esteve o homem dos antigos tempos dispensado de resolver problemas demasiado complicados. Sem discussão, sem trabalho, sem sombra de dúvida, chegou de uma única vez, em virtude de suas crenças, à concepção do direito de propriedade, direito que é a origem de toda a civilização, pois por sua causa o homem cultiva a terra e ele próprio se torna melhor. COULANGES, Numa Denis Fustel de. **A cidade antiga**: estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma. 2. ed. Tradução de José Cretella Jr. e Agnes Cretella. São Paulo: RT, 2011, p. 85-86. Título original: La Cité antique.

⁹ "Há três coisas que, desde as idades mais antigas, se encontram fundadas e solidamente estabelecidas pelas sociedades gregas e itálicas: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade, três coisas que tiveram, entre si, na origem, patente relação e que pareceram ter sido mesmo inseparáveis." COULANGES, Numa Denis Fustel de. **A cidade antiga**: estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma. p. 79

Somente na Idade Média¹⁰, de certa medida, tais caracteres tiveram seus elementos flexibilizados. Aquilo que era absoluto e exclusivo passa a comportar a partilha das faculdades da propriedade em domínio direito e domínio útil, propiciando outras formas de regulamentação sobre a propriedade, justificando, em especial, o feudalismo.¹¹

Em verdade, a mudança paradigmática sobre a regulamentação da propriedade serviu de esteio para o poder feudal, decorrente do domínio sobre as coisas e a condição de vassalagem. Sem este poder, que transcende a exclusividade do mando sobre as coisas, o feudalismo e, por conseguinte o absolutismo não seria o mesmo.

Logo, o projeto revolucionário liberal-iluminista para romper com o *status quo* careceria alterar o modelo jurídico de organização da propriedade, sob pena de fracassar os anseios. Por outro lado, o sucesso da nova ordem não seria obtido sem a derrocada dos antigos, o que só aconteceria com a implosão de suas bases de poder: o exercício da propriedade.

Levando em consideração o cenário político, social e econômico fica de certa forma facilitada a identificação dos escopos liberais consagrados a partir da Revolução Francesa e positivados no Código Civil de 1804¹², a saber: o devido respeito à burguesia em face da realeza, fragmentando, portanto, poder o político-aristocrático do poder econômico. A contrapartida ressalte-se que a "restauração" do modelo romano de propriedade aconteceu com correções

¹⁰ "Lo que da una característica especial ao régimen de la propiedad *in mueble* – con mucho la más importante en ese momento – no se desarrolla en toda ella, sino que abarca un período determinado, que se designa con el nombre de época feudal o feudalismo, que se inicia más o menos el año 843, cuando se firma el Tratado de Verdún, por el cual los nietos del Emperador Carlomagno dividen el Imperio: aparecen los señores feudales compartiendo la soberanía con los reyes, que no eran más que *primus inter pares*." VIDAL, Marina Mariano de. **Curso de derecho reales**. T. I. Buenos Aires: Zavaglia, 2004, p. 198.

¹¹ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janayna B. M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Pensar**, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul-dez. 2010.

¹² Lê-se no art. 544 a definição do direito de propriedade: "o direito de gozar e dispor das coisas de maneira mas absoluta, desde que não se faça dela uso proibido pelas leis e regulamentos." Neste cenário não se pode descartar a idêntica feição estampada na Declaração Universal dos Direitos do Homem e do Cidadão. Por sinal, a propriedade na Declaração "beneficia-se de um tratamento enfaticamente protecionista e privatista – note-se que é o único direito qualificado como 'inviolável e sagrado'." TRINDADE, José Damião de Lima. **História social dos direitos humanos**. São Paulo: Peirópolis, 2002, p. 54.

ideológicas, especialmente no que tange a exclusão da ideia autoritária existente no período romano.¹³

Essa mesma ideologia, notadamente, individualista em pouco tempo passou a receber investidas de ordem social, a partir de Marx e Engels¹⁴, a fim de conferir aos direitos inerentes a propriedade uma destinação coletiva para que atendessem ao interesse social, consubstanciada em restrições de ordem pública. Neste cenário, surge a progressiva teorização acerca da publicização do direito privado. É justamente desta confluência e coabitação de paradigmas que se edifica o atual modelo de positivação do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, um misto de ideais romanos, medievais, liberais e sociais.

Com isso, ainda que a proposta inicial deste artigo fale do novo, resta evidente pelo decurso do tempo e demais determinantes que os atributos contemporâneos do direito de propriedade não são frutos de um processo abiogenético, solto por aí, como se sem gravidade. O modo pelo qual se aprende, pratica e ensina acerca do direito sobre a propriedade é reflexo de experiências pré-existentes e, principalmente, dinâmicas.

2 MULTIPROPRIEDADE

Assim, mesmo que se discuta a natureza jurídica da multipropriedade (*timeshares*) sobre a celeuma direitos reais *versus* direitos pessoais, é evidente que sua existência não pode ser negada e desconsiderada¹⁵. Nascida nos idos de 1970 para, a partir de um critério temporal, fragmentar entre os titulares as faculdades de uso, gozo, disposição e administração sobre a coisa, a multipropriedade esteve direcionada à recreação e o lazer em estâncias de campo e balneárias. Em termos práticos, a fragmentação das faculdades

¹³ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janayna B. M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. p. 407.

¹⁴ Notadamente: MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **A ideologia alemã**. São Paulo: Martins Fontes, 1989. Título original: *Die deutsche Ideologie*.

¹⁵ FACHIN, Luiz Edson. **Teoria crítica do direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

relativas à propriedade, assegura tais atributos, em um lapso temporal definido (eis a distinção com o condomínio, pois no condomínio não se faz necessária a estipulação do período sobre o qual cada proprietário gozara de forma ampla e irrestrita da coisa), sem a exigibilidade de se adquirir a propriedade de forma plena e exclusiva, mas mantendo a condição de perpetuidade, possibilitando por óbvio, economia de gastos e maior satisfação da função social da propriedade.¹⁶

De forma genérica, segundo Tepedino, multipropriedade é a relação jurídica de aproveitamento econômico de bem móvel ou imóvel, fracionada em unidades temporais fixas, "de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua."¹⁷

A respeito da novidade do instituto, asseveram Rodrigues e Marques que:

Várias são as teorias que se ocupam de apontar a natureza jurídica da multipropriedade, dentre as quais, é possível destacar as seguintes:

- a) seria uma situação jurídica que se enquadraria na comunhão que marca a existência do condomínio;
- b) poderia ser classificada como uma especial forma de propriedade, com o exercício individualizado pelo tempo, marcado por uma pluralidade de autonomia o direito de propriedade, distinguindo pelo objeto, que do ponto de vista temporal, resulta sempre diverso;
- c) há aqueles que entendem a multipropriedade como um direito real atípico que nasce de um contrato a respeito de compra e

¹⁶ Sobre os atributos da propriedade temporária merece reprodução a distinção apontada por Orlando Gomes. Segundo o civilista baiano a propriedade temporária divide-se em: "**Propriedade temporária (*ad tempus*)**, quando adquirida para durar certo tempo mas não se apresenta potencialmente temporária, podendo seu titular perdê-la por força de certos acontecimentos. O fato extintivo produz efeitos para o futuro, ou seja, há a transmissão do domínio no estado em que se encontra: diminuído, modificado etc.. Ex: revogação da doação por ingratidão do donatário. **Propriedade resolúvel**: quando sua duração se subordina a condição ou termo final previsto no título. Apenas esta constitui derrogação ao princípio da irrevogabilidade, pois a condição ou o termo, extingue a propriedade mesmo para o passado. Há transmissão da propriedade no estado em que a coisa se encontrava ao ser recebida pelo proprietário temporário. O traço característico da propriedade resolúvel é a previsão de sua extinção no próprio título que a constitui. O titular do direito resolúvel é um proprietário sem certeza do destino final da propriedade, mas é um proprietário. Se a condição se verifica, perde a propriedade, mas se falha, a consolida em definitivo. A **propriedade cíclica**: a teoria da propriedade cíclica argumenta que se admite a limitação temporal do domínio deixa de existir uma das características mais importantes da multipropriedade que é a perpetuidade." GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 83.

¹⁷ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 01.

venda com indicação da coisa objeto da avenca, mostrando-se uma situação jurídica complexa, com um núcleo central marcado por uma característica real e série de obrigações que envolvem os vários multiproprietários e os sujeitos que gerem o imóvel;

d) têm-se ainda os que defendem os institutos como sendo uma hipótese típica de propriedade temporal, bem como os que a definem como propriedade intermitente, pela qual os proprietários, sempre titulares de direito real de propriedade, adquirido por ato entre vivos ou *causa mortis*, podem exercer seu direito em determinado período de tempo durante um ano.¹⁸

A negativa pelo reconhecimento da multipropriedade como direito real toma vulto na ausência de posituação como tal no rol do art. 1.225 do Código Civil e seu sincretismo teórico entre direito real e direito pessoal, haja vista a necessidade de instrumento volitivo para constituí-la. Mesmo que recorrente a ideia de taxatividade¹⁹ do rol de direitos reais inscritos no art. 1.225 do Código Civil, não se pode esquecer que, embora não previstos a propriedade resolúvel e a propriedade fiduciária são considerados abertamente direitos reais. Ao que parece a existência de um *numerus clausus* não pode representar a impossibilidade de consagração de novos direitos, haja vista, a dinâmica social e o aperfeiçoamento jurídico às novas realidades, tal como ocorreu, por exemplo, com a criação do direito de superfície e a vedação de constituição de novas enfiteuses.²⁰

O conjunto de consequências jurídicas decorrentes da instituição de multipropriedades reclama medidas legais específicas à matéria. Sua crescente exploração, em especial, para fins de turismo e recreação não pode ficar resumida em questões eminentemente doutrinárias. Em face das particularidades

¹⁸ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janayna B. M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. p. 412-413.

¹⁹ “[...] o sistema de *numerus clausus*, por si só, não é suficiente para resolver a tormentosa problemática dos tipos reais vigentes, que, dada a evolução social, representam manifesto inconveniente sócio-econômico, como, v. g., a enfiteuse. Por tais razões, é de se questionar, hoje, a exclusão da autonomia da vontade no campo de criação de direitos reais, se este aleijamento baseia-se tão-somente em razões de ordem histórica que já foram ultrapassadas desde o fim da Revolução Francesa, com a superação do modelo econômico, característico do Antigo Regime, cuja raiz nobiliárquica encontrava raízes na organização feudal da propriedade.” GONDINHO, André. **Direitos reais e autonomia da vontade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 58.

²⁰ STAFFEN, Márcio Ricardo. Reflexões sobre a multipropriedade imobiliária. **Carta Forense**. São Paulo, n. 145, out. 2011. (no prelo)

que traz em seu bojo a tendência ao sincretismo jurídico com múltiplos institutos não se apresenta suficiente. Há que se construir um tratamento específico à responsabilidade civil, administrativa e tributária dos multiproprietários. De igual forma para os reflexos produzidos com a abertura da sucessão e demais causas relativas à personalidade de um dos proprietários.

Além disso, o poder de gozo, de disposição e de administração sobre a multipropriedade não se satisfaz suficientemente à luz dos direitos pessoais, notadamente via contrato. Some-se a problemática da responsabilidade tributárias dos multiproprietários e a noção de capacidade processual, por exemplo, que norteia as ações possessórias. Ou ainda, a possibilidade de gravar em hipoteca a coisa. Não basta suscitar a aplicação subsidiária dos princípios norteadores dos condomínios.

De arrancada a criação de multicondomínio²¹, enquanto arranjo jurídico à multipropriedade, com relações pessoais entre condôminos e administrador impõe a lavratura do registro da propriedade exclusivamente ao administrador ou em condomínio *pro indiviso*. No primeiro caso, o administrador, na verdade proprietário, receberia um ônus desproporcional aos seus atributos. No segundo caso, a existência de condomínio *pro indiviso* permitiria o uso coletivo e simultâneo da coisa em seu aspecto territorial e temporal, bem como, a extinção do estado de indivisão a qualquer tempo.

Recopilando, toda a construção dogmática de direitos reais que culmina na ideia de rol taxativo não pode ser compreendida sob a óptica da imutabilidade, o que significaria negar a própria História. A facticidade tem o condão de adequar o tratamento jurídico aos clamores sociais. Sem delongas, considerando a importância da regulamentação da matéria é chegada a hora de dispositivos legais específicos à multipropriedade.

²¹ Denominação adotada por VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010, v. 5, p. 403.

3 MULTIPROPRIEDADE: ENTRE O DIREITO POSTO E O PRESSUPOSTO

Muito embora ao longo do presente artigo algumas ideias específicas deste item já estejam antecipadas é preciso entender a necessária comunicação dos institutos jurídicos com a dinâmica e facticidade social. Toda a ideia de ordenamento jurídico, ainda que presa à validade formal, não faz sentido sem o devido respaldo na vida social. O direito como processo pasteurizado, hermético e independente de circunstâncias externas, fruto do pensamento moderno não resistiu.²²

Nos dizeres de Grau, o direito enquanto nível do todo social é ingrediente ativo do modo de produção social. Destarte, "já se encontra no interior da estrutura social anteriormente à sua expressão como *direito moderno*, vale dizer, produzido pelo Estado"²³. Com isso, entende-se que há no interior da sociedade civil regramentos jurídicos, os quais encontram transcendência quando postos (positivados) pelo Estado.

Nestes termos, o fenômeno jurídico abrange o posto e o pressuposto. Logo, o direito é uma instância, um nível da realidade social. Instância na qual se manifesta de forma frutífera, na medida em que se opera, na estrutura social global, uma contínua, constante e permanente interpenetração de instâncias (realidades).²⁴

Daí por que, o processo legislativo além dos vínculos formais e materiais a que está submetido encontra também um balizamento no direito pressuposto que condiciona a vigência e validade do direito posto, o qual modifica, após sua

²² "A Ciência Jurídica na Modernidade revelou uma tendência de isolar o fenômeno jurídico empreendendo um trabalho de cunho lógico-normativo, desvinculando-o de seus fundamentos ético-filosóficos, bem como da realidade ampla e profunda do mundo da vida." DIAS, Maria da Graça dos Santos. **A justiça e o imaginário social**. p. 115.

²³ GRAU, Eros Roberto. **Ensaio e discurso sobre a interpretação/aplicação do direito**. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 147.

²⁴ GRAU, Eros Roberto. **O direito posto e o direito pressuposto**. 7. ed. rev. ampl. São Paulo: Malheiros, 2008, p. 319.

positivação, o direito pressuposto. Com isso, vislumbra-se uma dialética de complementaridade infinita.²⁵

Nesta toada, em face dos múltiplos casos de multipropriedade na realidade imobiliária nacional, encontram-se novos argumentos para a reclamação que se faz em torno de um regramento jurídico específico. Há uma progressividade de novos empreendimentos, em especial de turismo e recreação, que se utilizam desta modalidade negocial, sem as devidas e equivalentes garantias que são necessárias.

Ademais, pela lavra de Pereira os direitos reais se constituem na “província do direito privado mais sensível às influências da evolução social. Em todos os tempos, à medida que a pesquisa histórica os ilumina, avulta a peculiaridade do assenhoreamento dos bens terrenos, como índice dos fenômenos sócio-políticos.”²⁶

Volta-se a reforçar a máxima de que a produção, a interpretação e a aplicação do direito não se sintetiza em simples dedução do seu texto, como se fosse uma operação aritmética. Ao contrário, é itinerário de frequente adaptação da norma à facticidade. O estado da arte que envolve as disposições de multipropriedade requer uma revisão nos direitos postos a partir das pressuposições e práticas sociais existentes.

A transposição da multipropriedade do plano pressuposto de direito para o direito posto não representa somente uma alteração de categoria. Possibilita indiscutivelmente uma melhor otimização do dever fundamental de conferir à

²⁵ Neste excerto utiliza-se como base teórica a proposta de Miguel Reale acerca da relação entre fato-valor-norma. “Como se vê, a Teoria Tridimensional do Direito e do Estado, como a venho desenvolvendo desde 1940, muito embora não empregasse então aquele termo, distingui-se das demais de caráter genérico ou específico, por ser concreta e dinâmica, isto é, por afirmar que: a) Fato, valor e norma estão sempre presentes e correlacionados em qualquer expressão da vida jurídica, seja ela estudada pelo filósofo ou o sociólogo do direito, ou pelo jurista como tal, ao passo que, na tridimensionalidade genérica ou abstrata, caberia a filósofo apenas o estudo do valor, ao sociólogo o do fato e ao jurista o da norma (tridimensionalidade como requisito essencial ao direito); b) A correlação entre aqueles três elementos é de natureza funcional e dialética, dada a ‘implicação-polaridade’ existente entre fato e valor, de cuja tensão resulta o momento normativo, como solução superadora e integrante nos limites circunstâncias de lugar e de tempo (concreção histórica do processo jurídico, numa dialética de complementaridade).” REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito**. situação atual. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 57.

²⁶ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, v. IV, p. 06. Ainda que se discuta a distinção direito privado *versus* direito público e a suposta prevalência dos direitos reais em relação aos demais direitos, vale o registro da passagem.

propriedade uma função socioambiental²⁷, maiores garantias à Fazenda Pública, segurança jurídica ampliada entre os titulares e, entre estes e a coletividade. Não se pode isto sim, insistir nas tentativas conciliatórias de práticas impraticáveis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Retomando as teses anteriormente sustentadas resta evidente a constante evolução que permeia a tratativa dos direitos reais e, em especial, a propriedade. Logo, caracteres como perpetuidade e exclusividade dos direitos sobre a propriedade não foram ao longo dos séculos consagrados como absolutos. Na atualidade, observa-se uma redução destes dogmas, por exemplo, nos institutos de direitos reais de fideicomisso, usufruto e propriedade resolúvel. Ainda, que desses alguns não constem no afamado rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil.

Questões religiosas, ideológicas, filosóficas, sociais e econômicas em maior ou em menor intensidade sempre interferiram na regulamentação jurídica da propriedade. Por tais razões, a propriedade não possui um sentido unívoco²⁸. Desta forma, a ideia de dialética de complementaridade entre direito posto e pressuposto passa a ser reforçada no sentido de sustentar a possibilidade de elevação da multipropriedade à condição de direito real.

Ainda que se discuta a natureza de tal hipótese de propriedade – direito real ou pessoal – não restam dúvidas da debilidade protetiva destinada aos titulares da multipropriedade, terceiros e Estado. Não pode, outrossim, o ordenamento jurídico continuar inerte e em preterição à multipropriedade, sob riscos de danos caros à sociedade civil e ao Estado Democrático de Direito.

²⁷ “É óbvio que um imóvel atende melhor à sua função social estando permanentemente ocupado, compartilhado no tempo, do que fechado durante a maior parte do ano, como ocorre com a maioria das propriedades turísticas tradicionais.” RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janayna B. M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. p. 420.

²⁸ MATTIETTO, Leonardo. Função social e diversificação do direito de propriedade. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, Campos (RJ), a. VI, n. 6, p. 155-169, jan-jun. 2005.

Se, na prática a multipropriedade se constitui em uma revolução nos caracteres da propriedade não faz sentido escapar da revolução jurídica que regulamente essa nova modalidade de direito real.

REFERÊNCIAS DAS FONTES CITADAS

COULANGES, Numa Denis Fustel de. **A cidade antiga**: estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma. 2. ed. Tradução de José Cretella Jr. e Agnes Cretella. São Paulo: RT, 2011. Título original: La Cité antique.

DIAS, Maria da Graça dos Santos. **A justiça e o imaginário social**. Florianópolis: Momento Atual, 2003.

FACHIN, Luiz Edson. **Teoria crítica do direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

GONDINHO, André. **Direitos reais e autonomia da vontade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

GRAU, Eros Roberto. **O direito posto e o direito pressuposto**. 7. ed. rev. ampl. São Paulo: Malheiros, 2008.

GRAU, Eros Roberto. **Ensaio e discurso sobre a interpretação/aplicação do direito**. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Malheiros, 2009.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **A ideologia alemã**. São Paulo: Martins Fontes, 1989. Título original: Die deutsche Ideologie.

MATTIETTO, Leonardo. Função social e diversificação do direito de propriedade. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, Campos (RJ), a. VI, n. 6, p. 155-169, jan-jun. 2005.

MELO, Osvaldo Ferreira de. **Fundamentos da política jurídica**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor/CPGD-UFSC, 1994.

MELO, Osvaldo Ferreira de. **Temas atuais de política do direito**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris/UNIVALI, 1998.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, v. IV.

REALE, Miguel. **Teoria tridimensional do direito**. situação atual. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérika Janayna B. M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Pensar**, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul-dez. 2010.

SARAMAGO, José. **Ensaio sobre a cegueira**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

STAFFEN, Márcio Ricardo. Reflexões sobre a multipropriedade imobiliária. **Carta Forense**. São Paulo, n. 145, out. 2011. (no prelo)

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

TRINDADE, José Damião de Lima. **História social dos direitos humanos**. São Paulo: Peirópolis, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010, v. 5.

VIDAL, Marina Mariano de. **Curso de derecho reales**. T. I. Buenos Aires: Zavaglia, 2004.

VIEHWEG, Theodor. **Tópica y filosofía del derecho**. Tradução de Jorge Seña. Barcelona: Gedisa, 1991. Título original: *Topik und Jurisprudenz*.