Conceito

Vamos imaginar que João, com o objetivo de aproveitar as férias de um jeito diferente, resolve comprar uma casa no Guarujá, para poder pssar uma temporada com os amigos, seja fazendo uma festa, um churrasco, ou qualquer outra atividade.

Nesse cenário, observe que surge uma complicação: João tem a propriedade dessa casa, mas só a utiliza quando está de férias, que provavelmente é apenas um mês. Durante o resto do ano esse local, que poderia ser moradia de alguém, ou abrigar algum empreendimento produtivo, ficará sem uso. Será uma violação clara do princípio da função social da propriedade

Para solucionar essa situação, nasce a chamada multipropriedade, que é uma variação do condomínio a fim de impedir o desuso da coisa. Ela pode ser tanto sobre bens imóveis quanto bens móveis, apesar de que, nesse último caso, não há previsão expressa em nosso ordenamento jurídico.

Nesse sentido, vamos abordar a multipropriedade sobre imóveis.

A multipropriedade imobiliária trata-se da situação onde um bem imóvel possui vários proprietários conjuntamente, e utilizam-no exclusivamente durante um período de tempo determinado (no mínimo 7 dias). Também é chamada de propriedade em tempo repartido. É definida da seguinte forma no Código Civil, com redação da Lei nº 13.777/18:

> **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.

É particularmente comum em imóveis situados em praias, casas de veraneio, etc. O instituto jurídico da multipropriedade imobiliária existe em vários países. Naqueles de língua inglesa é denominada *time sharing*. É uma espécie de extensão do condomínio, e inclusive na falta de disposições legais aplica-se as disposições legais sobre condomínio.

Observe que as frações ideais não são referentes a quotas, mas sim a um período de tempo, podendo ser chamada também de "parcelamento temporal"

Nesse sentido, qualquer operação que for feita em relação a propriedade, como locação, penhor, alienação, direitos reais sobre coisa alheia será feita como base nas "unidades periódicas". Não é uma situação fácil de compreender, mas basicamente é o período de tempo que a pessoa poder

"ter" a propriedade que será a "coisa" objeto dos contratos eventualmente fechados pelo condômino.

A multipropriedade imobiliária é regulada em diversos textos legais, dentre eles:

- Código Civil;
- Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73);
- Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777/2018), que alterou regras do CC e da Lei de Registros Públicos;

Não se pode deixar de mencioanr também que, se os negócios jurídicos envolvendo a multipropriedade forem relações de consumo, será aplicado, de forma subsidiária, o Código de Defesa do Consumidor.