

1

O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Por Lourdes Helena Rocha dos Santos

Introdução

Seguindo a tendência mundial do compartilhamento, o mercado imobiliário desperta para a comercialização do *fractional*, também denominado venda de cotas ou frações imobiliárias. Isso significa que ao invés de uma pessoa adquirir sozinha um imóvel, várias pessoas o farão, em cotas determinadas, constituindo-se sobre aquele imóvel um condomínio de proprietários.

Esta modalidade de aquisição fracionada já é bastante comum para bens móveis de alto valor, como, por exemplo, a compra de aeronaves ou mesmo de equipamentos médicos que demandam expressivos investimentos. Sem dúvida, o compartilhamento de bens de valores expressivos possui uma motivação racional e inteligente, na medida em que serão rateados os custos de aquisição e também as despesas de manutenção entre todos os proprietários.

Ademais, por meio do uso compartilhado, evita-se que tais bens sejam subutilizados ou, no mínimo, não utilizados no máximo de suas potencialidades, o que possivelmente ocorreria caso pertencessem a um único proprietário.

Partindo do mesmo princípio lógico, da máxima utilização a menor custo, o mercado imobiliário volta-se para a venda de imóveis na modalidade fracionada – o *fractional*, especialmente daqueles imóveis adquiridos como segunda residência, a ser usada tão somente nos períodos de férias ou esporadicamente.

Ora, se o proprietário goza férias, em regra, 04 semanas ao ano, por que suportar os custos do imóvel o ano inteiro?

Considerando que o imóvel de segunda residência acaba sendo caro e subutilizado, a proposição de compra deste imóvel de forma fracionada, para tê-lo disponível para quando efetivamente o proprietário vai dele se utilizar, parece muito mais racional, prático e menos oneroso.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

I) O *fractional* na perspectiva do adquirente e do empreendedor

A ideia de oferecer ao proprietário uma fração do imóvel, assegurando que este vai tê-lo disponível para determinadas ou determináveis semanas do ano, por um valor menor e com custos de manutenção rateados entre todos os proprietários, tem causado grande impacto no mercado imobiliário.

De fato, ser o efetivo proprietário do imóvel “dos sonhos” pagando uma parcela do que este custaria se adquirido na sua totalidade; tê-lo disponível para o período de férias, que é quando o proprietário vai realmente usá-lo, com um custo muito mais atraente do que este gastaria caso pagasse sozinho todas as despesas condominiais, impostos, etc., faz todo o sentido.

Outros atrativos que estão na seara dos desejos deste público consumidor é que este imóvel de segunda residência esteja sempre em excelente estado de manutenção, sem que o adquirente tenha que se ocupar das tarefas de consertos e obras justo no seu período de férias. Para contemplar estes anseios, que tal uma administradora condominial hoteleira profissionalizada para atender este proprietário de modo que ele venha a gozar suas férias como se hóspede fosse de um hotel?

Serviços de camareira, alimentação, estrutura de lazer, enfim uma gama de atrativos prontos e à disposição para serem usufruídos, também são facilidades oferecidas para que a experiência de férias seja completa e inesquecível.

Pois bem, e se o proprietário do *fractional* quiser explorar outros destinos, vivenciar outras experiências? Empreendimentos, especialmente aqueles com estrutura hoteleira, mediante associação a redes internacionais de intercâmbios de programa de férias, os *vacations clubs*, oferecem ao proprietário a possibilidade da troca deste período do qual este detém o uso por outro destino a ser escolhido, segundo as disponibilidades da intercambiadora no período.

Ainda, os adquirentes de cotas imobiliárias de empreendimentos em construção, mediante a associação deste futuro empreendimento a empresas de intercâmbio poderão, a partir de um percentual mínimo de quitação do preço, lançar mão dos benefícios desta associação, mediante o pagamento de algumas contrapartidas.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Se, por um lado, para o proprietário inúmeras e convidativas vantagens levam a adesão a este modelo de compra de propriedade imobiliária na modalidade fracionada – o *fractional*, por outro, para o empreendedor, se abre um mercado estrondoso.

Note-se que a grande dificuldade dos empreendedores em geral é colocar no mercado um imóvel desejado que esteja ao alcance das possibilidades de compra do adquirente e que ao mesmo tempo possa lhe render um bom lucro.

Esta equação não é fácil, principalmente quando se trata de imóvel de segunda residência, destinado ao lazer, cujo mercado de adquirentes é mais restrito. Ao oferecer a venda a fração de um imóvel, por uma parcela do que o mesmo custaria na sua totalidade, amplia-se enormemente a fatia de mercado de pessoas que podem acessar a compra deste tipo de imóvel.

Como assevera Cláudia Lima Marques, “o sucesso da fórmula deve-se a seu pragmatismo e flexibilidade: resolve a crise do setor hoteleiro e turístico-imobiliário ao lhe assegurar consumidores cativos e exige pequeno investimento dos clientes, ávidos de alcançar o tão esperado lazer e descanso em áreas turísticas valorizadas”.¹

Entretanto, levando-se em consideração que o empreendedor está vendendo mais do que um imóvel, e sim um produto com outros tantos valores agregados, a venda do imóvel em cotas imobiliárias alcançará um valor bem maior do que poderia alcançar se comparado com a venda do imóvel na modalidade clássica.

Estudos têm mostrado a possibilidade de o empreendedor receber um valor duas a três vezes maior na venda por *fractional* do que receberia se vendesse o mesmo imóvel na modalidade tradicional.

Porém, a modalidade de venda do imóvel na forma fracionada apresenta inúmeros desafios ao empreendedor, seja porque a venda desta cota imobiliária foge absolutamente da venda clássica, feita pelo corretor imobiliário, aproximando-se bem mais da venda de empreendimentos na modalidade *time sharing*², seja porque sua estrutura de funcionamento é extremamente complexa.

¹MARQUES, Cláudia Lima *apud* NARDI, Marcelo de. *Redes de Contrato – Em perspectiva de interpretação sistêmica*. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2015, p. 68.

²Nesta modalidade não há alienação da unidade autônoma, mas apenas a venda do uso de determinado imóvel, em um período pré-fixado. É um sistema mais frágil na medida em que não transfere a propriedade, mas sim cria para o adquirente o direito de exigir uma contraprestação, que no caso é sua hospedagem no hotel, durante um certo período de tempo previamente pactuado. Para mais detalhes sobre as características gerais do *time sharing* vide o artigo “A multipropriedade no setor hoteleiro brasileiro: uma breve análise dos institutos do *time sharing* e *fractional ownership*”, pg 91. a 99 deste e-book.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

O sucesso de empreendimentos na modalidade *fractional* demandará do empreendedor líder um compromisso com a sustentabilidade daquilo que foi vendido ao proprietário da cota.

Não só o imóvel deverá ter efetivamente as características arquitetônicas prometidas, como também deverão estar disponíveis os equipamentos de lazer e de entretenimento que fizeram parte do arcabouço de venda, seja por terem constado no contrato ou na mídia impressa, digital ou ainda de outras formas veiculada.

A importância de que o imóvel esteja no período de sua utilização disponível e em perfeito estado de habitabilidade, será crucial e determinará o exato cumprimento daquilo que foi o objeto da venda. Além disso, os compromissos assumidos com serviços e infraestrutura de lazer, quando existentes, integram a contratação, não como acessórios e sim como essenciais ao cumprimento do contrato celebrado.

Na medida em que os contratantes estarão mutuamente se obrigando em contratos de longo prazo, onde inúmeras variáveis poderão influenciar na relação contratual levada a efeito, faz-se necessária uma estruturação jurídica sólida e apropriada.

Todavia, esta modalidade de negócio ainda não está tipificada na legislação brasileira, o que vem impondo uma série de dificuldades aos desenvolvedores destes empreendimentos. Veremos a seguir como o *fractional* pode ser enquadrado na legislação pátria, segundo a doutrina e os mais recentes precedentes jurisprudenciais.

II) O *fractional* no direito brasileiro

O direito brasileiro ainda não contempla especificamente o contrato de venda de imóveis na modalidade *fractional*. Isso significa que a venda de bens imóveis em regime fracionado, no qual o adquirente torna-se o legítimo proprietário de uma fração do imóvel para uso em período determinado (ou determinável) do ano, não se encontra prevista como contrato típico em nossa legislação.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Não obstante, o *fractional* é reconhecido na doutrina como instituto de uso compartilhado em regime de multipropriedade imobiliária, considerando-se esta como “a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo a permitir que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.³

Figurativamente e com propriedade, Márcia Rezeke compara a propriedade fracionada a uma roda gigante, na qual, durante o período em que o multiproprietário está dentro da cabine que o levará ao passeio, tem o direito de usar e gozar dos benefícios que o percurso lhe proporcionará, mas, à medida que a cabine conclui seu ciclo, o usuário deve desocupá-la, sem danos, para que outro a ocupe e desfrute dos mesmos benefícios.⁴

Este uso turnário do bem imóvel já vem sendo, há muitos anos, operado em grandes empreendimentos hoteleiros ao redor do mundo, através do *time sharing*.⁵

Importa destacar que embora o *fractional* tenha com o *time sharing* traços semelhantes, notadamente no que tange à forma de uso compartilhado por períodos de tempo determinados ou determináveis, os referidos institutos diferem-se na medida em que no *fractional* há verdadeiramente a transmissão/aquisição da propriedade imobiliária, com inscrição no álbum imobiliário próprio. Neste caso opera-se o registro junto a matrícula do imóvel cuja fração foi transmitida, na qual passará a constar que o adquirente é o “dono” da fração adquirida, com todos os direitos e consequências daí decorrentes, inclusive quanto ao dever de suportar o rateio das despesas condominiais e de manutenção do imóvel.

No *time sharing*, por sua vez, não há aquisição de propriedade e sim a cessão do direito de uso, em caráter temporário, a ser regrado no instrumento de cessão, não cabendo ao cessionário quaisquer obrigações ou deveres atinentes a condição de proprietário do bem imóvel.⁶

³TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 01.

⁴REZEKE, Márcia. “Propriedade imobiliária fracionada. Ensaio sobre um gênero”. ADIT. *Direito Imobiliário*. Maceió: Viva Editora, 2016, p. 147.

⁵Como assinala Marcelo Augusto Santana de Melo, a multipropriedade surgiu na França, enquanto o sistema de aproveitamento da propriedade na modalidade de *time sharing* é originário dos Estados Unidos. (MELO, Marcelo Augusto Santana de. “Multipropriedade imobiliária”. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 70, 2011, p. 22).

⁶Para mais detalhes sobre as diferenças e semelhanças entre o *time sharing* e o *fractional* vide o artigo “A multipropriedade no setor hoteleiro brasileiro: uma breve análise dos institutos do *time sharing* e *fractional ownership*”, p. 91 a 99 deste e-book.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Assim sendo, a modalidade de venda fracionada de bem imóvel, para uso compartilhado, em parcelas de tempo determinadas ou determináveis, constitui contrato atípico, sem reconhecimento expresso na legislação brasileira, porquanto deverá se socorrer de outros institutos jurídicos emprestados, fundamentalmente do condomínio voluntário previsto no Código Civil vigente.

Nessa modalidade de condomínio, cada condômino pode usar a coisa comum, mas de modo a não impedir que os outros usem de igual direito e sem prejudicar os interesses da comunhão, limitando-se, por consequência, o direito de cada condômino. No condomínio voluntário, cada condômino possui parte ideal da coisa comum, incerta e não localizada, com direitos sobre a totalidade em igualdade de posições e, a teor do disposto no 1.314 do Código Civil, poderá usar a coisa conforme sua destinação, e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender sua posse, alienar sua respectiva fração ideal, ou gravá-la.

O artigo 1.315 do Código Civil também estabelece que "o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer com as despesas de conservação e a suportar os ônus a que estiver sujeita", o que permite o estabelecimento de regras para a manutenção das propriedades em regime fracionado.

Todavia, embora a propriedade fracionada, o *fractional*, possa enquadrar-se perfeitamente como um condomínio voluntário sob alguns aspectos, de outros se difere, paradoxalmente.

Com efeito, o artigo 1.320 do Código Civil dispõe ao tratar do condomínio voluntário que "será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão". Ainda no parágrafo primeiro do art. 1.320 do Código Civil consta que "podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior que cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior."

Significa dizer que, no condomínio voluntário, sendo a unidade autônoma um bem fisicamente indivisível, a solução preconizada estará na extinção do estado de comunhão, a teor do artigo 1.322, "caput", que assim dispõe: "Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior".

1 *O fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Veja-se que este caráter provisório do condomínio voluntário não se coaduna com o *fractional*, na medida em que o estado de indivisibilidade é da essência desta modalidade de aquisição da propriedade imobiliária.

Todavia, com todo o respeito a opiniões em contrário que veem na prerrogativa da divisibilidade e suas consequências, barreiras intransponíveis para a utilização deste instituto na estruturação de empreendimentos na modalidade *fractional*, entendemos que, em se tratando de direitos civis disponíveis, são, sim, superáveis tais entraves mediante, por exemplo, o ajustamento de um pacto de indivisão, no qual a totalidade dos adquirentes manifestem sua renúncia expressa à prerrogativa da divisibilidade, objetivando que o empreendimento ganhe a estabilidade e a segurança jurídica gerada e esperada pelos compradores.

Isto porquê, em se tratando de uma adaptação do instituto do condomínio voluntário ao regime de multipropriedade, a qual não conta com legislação específica que dê tratamento a venda de imóveis em regime fracionado, a interpretação na solução de conflitos deverá sempre levar em conta a função social e econômica desta modalidade de aquisição de bens, a qual se difere do condomínio voluntário justamente porque este tem na sua essência a transitoriedade do estado de indivisibilidade, ao contrário do regime fracionado, que tem a indivisibilidade como sua essência.

Assim, o pacto de indivisibilidade entre os condôminos do *fractional* não só faz todo o sentido, como também é uma característica importante desta modalidade de propriedade em condomínio. Afinal, conforme assinala a doutrina, "a fundamentação principal para se permitir a extinção do estado de comunhão se dá pelo fato de que referida condição quase sempre ocorria independentemente da vontade do condômino. O que ocorre na multipropriedade imobiliária é exatamente o contrário: é justamente o compartilhamento que atrai as pessoas, visando a um aproveitamento social e econômico da propriedade imobiliária."⁷

Outro aspecto próprio do condomínio voluntário e que não faz nenhum sentido sua aplicação no *fractional* é a concessão de direito de preferência aos demais coproprietários na hipótese de alienação de parte-ideal, previsto no art. 504 do Código Civil. Referido artigo dispõe que o condômino que desejar alienar sua fração ideal no condomínio deve obrigatoriamente notificar os demais condôminos, aos quais é assegurado o direito de preferência, tanto por tanto.

.....
⁷MELO, Marcelo Augusto Santana de. "Multipropriedade imobiliária". *Revista de Direito Imobiliário*, nº 70, 2011, p. 43. (O autor do texto é registrador na cidade de Araçatuba/SP).

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Em linha de princípio, a orientação legal é no sentido de evitar o ingresso de estranho no condomínio, preservando-o de futuros litígios ou inconvenientes.

Adotando-se o mesmo raciocínio, não há qualquer razão para que tal disposição se mantenha nos empreendimentos vendidos em regime fracionado, onde a relação entre os condôminos não terá qualquer traço de personalidade. Deste modo, perfeitamente sustentável será regradar nos instrumentos contratuais a renúncia expressa, irrevogável e irretratável a tal direito de preferência.

Como visto até o momento, apesar de o instituto do Condomínio Voluntário ser regulado de forma abrangente pelo o Código Civil vigente, não encontramos nesse diploma nenhuma referência específica à propriedade fracionada.

Entretanto, a ausência de regulação legislativa da matéria não impediu que o STJ analisasse a questão. Recente decisão proferida pela Terceira Turma do STJ – Recurso Especial nº 1.546.165 – ofereceu um claro sinal no sentido de reconhecer a esta modalidade de aquisição de fração imobiliária para uso por tempo compartilhado natureza de direito real, mesmo que não expressamente prevista no rol dos direitos reais contemplados no Código Civil Brasileiro.

No trecho a seguir, fica sintetizada a mais atual apreciação do STJ sobre o tema:

(a) a multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e (b) o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*time sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição de que é cotitular para uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.⁸

Referido acórdão, diga-se de passagem “não unânime”, marca uma tendência do nosso judiciário em reconhecer esta modalidade de aquisição de propriedade imobiliária, na modalidade fracionada, como direito real, conferindo ao proprietário o direito de defender sua propriedade frente a eventuais ônus ou gravames que possam decorrer do inadimplemento de outros coproprietários. Trata-se, portanto, de interpretação judicial que amplia os estreitos limites impostos pela atual legislação civilista.

.....
⁸Superior Tribunal de Justiça, 3ª Turma, Recurso Especial nº 1.546.165, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cuevas, julgado em 26/04/2016, voto-vista do Min. João Otávio de Noronha, p. 20 (vencido o Relator). Considerando que o acórdão em questão tratou de uma multipropriedade no sistema de *time sharing*, ratificando a proteção à fração ideal do cotitular do bem, *a fortiori*, pode-se entender que ainda mais justificável é a proteção da quota do proprietário na modalidade do *fractional*.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Ausente, como visto, uma legislação própria e específica para reger o *fractional*, também haveremos de buscar em institutos afins, como o *time sharing*, lastro jurídico para seu embasamento, em razão de aspectos similares encontrados em ambas as modalidades de uso compartilhado.

Conceituado no direito brasileiro ainda de forma incipiente como sendo " a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente."⁹, observe-se que o instituto do tempo compartilhado no Brasil se encontra regulamentado como um tipo de "meio de hospedagem", não existindo qualquer regulamentação ou referência sobre a venda de propriedade imobiliária na modalidade fracionada.

Diante de tal lacuna legislativa, entendemos se possa aplicar, naquilo que o *time sharing* e o *fractional* possuem em comum, qual seja o sistema de uso compartilhado, as mesmas referências legais na sua estruturação jurídica.

Nesta senda, para efeitos de bem instituir o sistema de uso compartilhado, é pertinente ser observado nos contratos, mesmo que de forma geral e com certo critério, os requisitos previstos na Deliberação Normativa EMBRATUR nº 398/1997, que foram recepcionadas pelas normas posteriores (Lei Geral do Turismo e Decreto n. 7.381/2010), especialmente quanto a conceituação das partes integrantes desta complexa relação jurídica, bem como a indicação das cláusulas e convenções necessárias e imprescindíveis à sua formação, à luz dos primados consumeristas aplicáveis a todas as relações de consumo. Dentre estas, pode-se citar a descrição e identificação dos seus bens e instalações; a determinação dos espaços, bens e serviços de ocupação privativa e comum; o número máximo de pessoas que poderão ocupar as unidades habitacionais durante cada período de utilização; as normas de utilização das unidades habitacionais, bens, espaços e serviços de uso comum e as sanções que decorrem de seu descumprimento.

Caso se trate de empreendimento comercializado antes do seu término, incidirão ainda os ditames da Lei nº 4.591/64, Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias. Isto porquê, para que as unidades possam ser alienadas é imprescindível que o incorporador elabore o memorial de incorporação e o leve a registro no Registro de Imóveis competente.

.....
⁹Art. 28 do Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010. O referido decreto regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, conhecida como Lei Geral do Turismo.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

No memorial de incorporação estarão reunidas as informações de natureza jurídica, técnica e financeira a respeito do empreendimento a ser realizado, seu especial destino, as características e descrição do projeto de construção aprovado pelos órgãos competentes, memorial descritivo, áreas e outras particularidades de sua peculiar forma de uso.

Caso o empreendimento por ocasião da sua comercialização já se encontre concluído, ainda assim é fundamental instituir o condomínio edilício previsto nos artigos 1.331 ao art. 1.358 do Código Civil Brasileiro, a fim de que cada unidade autônoma se constitua em uma unidade privativa, passível de alienação em regime fracionado, a qual estará em conexão com às áreas de uso comum que lhe corresponda no empreendimento. Ademais, entendemos que somente com a instituição do condomínio edilício, ante a inexistência de expressa previsão legal, teremos uma convenção de condomínio capaz de disciplinar de forma ordenada e com força cogente a utilização da propriedade em regime de multipropriedade e a consequente restrição de uso das respectivas unidades autônomas.

A visão de que a instituição de um condomínio edilício é condição *sine qua non* para a correta estruturação do *fractional* encontra respaldo na doutrina. Afinal, "(...) é preciso a utilização da convenção de condominial para a fixação de regras de compartilhamento de tempo (períodos de semana no ano, preferência, etc.) e também é impossível o estabelecimento direto do fracionamento do tempo sem a definição das distintas propriedades."¹⁰

Não menos importante, será ter em conta a legislação consumerista, pois a venda das cotas imobiliárias será dirigida para o consumidor final, que fará uso e gozo deste imóvel, com toda a equipagem, serviços e prerrogativas que lhe foram ofertados na oportunidade da compra. Ou seja, além da aquisição da propriedade imobiliária propriamente dita, consubstanciada em uma fração ideal do imóvel, ressalta-se que o objeto da comercialização configura prestação de serviços, especialmente nos empreendimentos de natureza hoteleira, no qual o verdadeiro anseio dos adquirentes estará em fruir de todos os serviços e equipamentos de lazer que lhe foram prometidos no momento da compra.

Enfatiza-se que a legislação consumerista deverá ser levada em conta em todo o processo de estruturação jurídica do empreendimento, seja antes, durante e mesmo após a sua comercialização.

.....
¹⁰MELO, Marcelo Augusto Santana de. "Multipropriedade imobiliária", *op. cit.*, p. 46.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Ademais, tratando-se na grande maioria das vezes de contrato de adesão, ficará este sujeito à interpretação mais favorável ao consumidor, ressaltando ainda a máxima atenção ao princípio da informação, conforme o art. 6º, III, do CDC, devendo os instrumentos conter regras claras no que tange aos direitos e obrigações das partes envolvidas.

Por fim, ênfase importantíssima deverá se dar ao princípio da função social do contrato, previsto no artigo 421 do Código Civil Brasileiro,¹¹ e entendido como o novo limitador da autonomia da vontade, bem como ao princípio da função social da propriedade, consolidado na Constituição Federal.¹²

Note-se que a enunciação de que o contrato deve atender sua função social constitui uma abertura do sistema jurídico para que as circunstâncias negociais, externas e motivadoras do enlace contratual, sejam preponderantes na solução das questões jurídicas. Na mesma linha de pensamento é possível afirmar que a adoção da multipropriedade condominial no Brasil configura exemplo perfeito de conciliação entre o desenvolvimento econômico e a finalidade social que o direito de propriedade deve representar.¹³

III) O *fractional* no Registro de Imóveis

Importante questão a ser levantada é a modalidade de registro do empreendimento junto à matrícula do imóvel. Isto porquê a Lei dos Registro Públicos (Lei nº 6.015/1973), não reconhece, dentre o rol taxativo do art. 167, o instituto da multipropriedade imobiliária dentre àqueles passíveis de registro como direito real.

Não obstante, tem-se visto uma abertura dos Registradores, sensíveis ao fato social, o qual não raras vezes se antecipa à lei, no sentido de viabilizar junto a matrícula do imóvel, o registro das frações imobiliárias em cada uma das unidades privativas. Essa é a opinião de registrador de município do interior do Estado de São Paulo, que, em artigo sobre o tema da Multipropriedade assim se pronunciou: "(...) considerando o sistema adotado pela Lei nº 6.015/73, a matrícula do imóvel em sistema de multipropriedade, que necessariamente será uma unidade autônoma, será aberta normalmente, descrevendo-a com todas as suas características. As quota-partes ideais representativas de fração de tempo serão registradas individualmente (...), lembrando que a convenção de condomínio necessariamente precisará trazer e elencar todos os elementos."¹⁴

¹¹Art. 421. "A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato".

¹²Artigo 5º, inciso XXIII, e artigo 170, inciso III.

¹³MELO, Marcelo Augusto Santana de. "Multipropriedade imobiliária", *op. cit.*, p. 63.

¹⁴*Ibidem*, p. 61.

1 *O fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Afinal, prossegue o autor, “O sistema de aproveitamento por turno é um contrato que merece e necessita da publicidade registrária, pois os direitos envolvidos são sérios e merecem total transparência e controle do Registro de Imóveis.”¹⁵

Ocorre que tal registro, por si só, não é suficiente para outorgar ao empreendimento o status que este necessita, de modo a conferir a necessária estabilidade e segurança jurídica. Observe-se, neste sentido, a necessidade de que o registrador faça constar na matrícula do imóvel a Convenção do Condomínio Edifício assim como do Condomínio Voluntário, o qual regerá dentre outros, o modo de uso e gozo compartilhado, segundo unidades de tempo, de cada uma das unidades privativas.

Interessante consignar, à título de curiosidade, que a legislação argentina, ciente da necessidade de proteção deste especial modo de exercício do direito de propriedade, criou um sistema de afetação “el acto de afectación al esquema del tiempo compartido”, no qual a propriedade imobiliária, acrescida de outros bens que integrem porventura o empreendimento, são afetados ao sistema de tempo compartilhado, o qual possui regime próprio. Tal ato de afetação, pela sua natureza, faz-se por meio de instrumento público e ficará registrado junto à matrícula do imóvel, de forma que qualquer um que acessar ao álbum imobiliário terá claro tratar-se de propriedade afetada pelo sistema de tempo compartilhado, dando a publicidade e oponibilidade necessária frente a quaisquer eventuais terceiros que pretendam direitos sobre estes bens.¹⁶

Considerações Finais

Não obstante a análise acima permita concluir que, mesmo diante do vácuo legislativo em nossa legislação, se possa estruturar empreendimentos imobiliários na modalidade Fractional com razoável segurança jurídica, fato é que a inexistência de um regramento específico sob a matéria, remete os empreendedores e consumidores a um cenário de instabilidade, o qual pode resultar em uma inibição ao desenvolvimento destes empreendimentos no Brasil.

¹⁵*Ibidem*

¹⁶SAUCEDO, Ricardo J. “Tiempo Compartido.” *Propiedad Horizontal. Conjuntos Inmobiliarios. Tiempo Compartido. Cementerios Privados*. Buenos Aires: Abeledo Perrot, 2016. p. 572-578.

1 O *fractional* – Aspectos legais desta modalidade de venda fracionada de propriedades imobiliárias

Vale ressaltar, *in fine*, que tramitam no Congresso Nacional dois projetos de lei cujo objetivo é regulamentar o modelo de multipropriedade de bens móveis e imóveis (PLS n.º 463/2016 e 469/2016). Entre as principais inovações visadas por esses projetos, destaca-se a introdução de um novo capítulo na parte especial do CCB acerca do "condomínio multiproprietário imobiliário", no qual o multiproprietário é definido como dono de "unidade periódica de propriedade". Além disso, prevê-se o registro em cartório e a existência de convenção de condomínio para reger a multipropriedade, bem como a determinação de que o bem será administrado com base em normas fixadas por deliberação da maioria dos proprietários, a ser calculada pela quantidade de unidades fixas no tempo.

Nesse diapasão, acredita-se que a almejada segurança jurídica advirá de um sistema legal devidamente regulamentado, tanto no sentido de proteção ao adquirente quanto ao empreendedor, que é quem coloca todos os esforços e investimentos para concretizar os empreendimentos nesta inovadora modalidade.