



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - ME
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO WEEK INN
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : JORGE KARAM INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS S/C LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (*TIME-SHARING*). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. O sistema *time-sharing* ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225.

4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.

5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

constrição.

6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.

7. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por maioria, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Vencido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com o Sr. Ministro João Otávio de Noronha (Presidente) os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 26 de abril de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente e Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL S.C LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Noticiam os autos que a recorrente ajuizou embargos de terceiro contra o CONDOMÍNIO WEEK INN, ao argumento de que teria sido atingida por ordem de penhora oriunda de execução movida pelo condomínio recorrido em face de JORGE KARAM INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., em virtude de dívida condominial.

Aduz a recorrente que por ser detentora da propriedade de 2/52 avos da casa nº 34, representados pelas semanas 11 e 12, localizada na área especial 3-B do loteamento Praia de Caravelas- Búzios - RJ, é indevido o ato de penhora que recaiu sobre a totalidade do imóvel.

Acrescentou que o referido imóvel está registrado *"na modalidade de time-sharing, tendo sido subdividido, antes da comercialização, em 52 frações ideais, pertencendo, portanto a titulares diversos"* (fl. 4 e-STJ), o que, segundo afirma, evidencia a impossibilidade de ser mantida a constrição sobre a totalidade da casa nº 34.

O magistrado de primeiro grau, entendendo que *"a relação jurídica ofertada à embargante por conta da cessão de direitos na qual figurou como cessionária se revestia de natureza obrigacional e não de direito real"* (fl. 132 e-STJ), julgou improcedente o pedido formulado na inicial.

Irresignada, a demandante interpôs apelação, a qual não foi provida. O acórdão recebeu a seguinte ementa:

"DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. REVELIA NÃO CONFIGURADA. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TEMPO COMPARTILHADO OU TIME SHARING). PENHORA DOS IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS INCIDE A MULTIPROPRIEDADE. MANUTENÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. A revelia do réu não enseja necessariamente a procedência total da pretensão do autor. Empreendimento, objeto de tempo compartilhado, registrado em nome de pessoa centralizadora, que concede e organiza sua utilização periódica, gera relação de direito obrigacional com os multiusuários. Recurso desprovido" (fl. 173 e-STJ).

No especial, a recorrente aponta violação dos arts. 319 do Código de Processo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Civil (CPC) e 1.417 e 1.418 do Código Civil (CC).

Alega, inicialmente, que houve *"revelia e confissão quanto à matéria de fato"* (fl. 185 e-STJ) em virtude da ausência de contestação.

No mérito, aduz que *"firmou o contrato preliminar formalizado através de 'Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos' pelo qual o promitente se obrigou a outorga-lhe escritura da fração ideal, correspondente a 1/52 avos da casa nº 34, do empreendimento 'Praia das Caravelas'"* (fl. 186 e-STJ), portanto, *"contrariamente ao afirmado no acórdão recorrido, a relação jurídica está lastreada no direito real e não no direito obrigacional"* (fl. 187 e-STJ).

Por fim, assinala que *"sempre teve o direito de usar, gozar, dispor e reaver o bem de quem injustamente o possuía e de exercer todos os direitos compatíveis com o domínio, podendo ser considerada multiproprietária, uma vez que os contratos preliminares atestam a multipropriedade como direito real e não obrigacional"* (fl. 189 e-STJ).

Sem contrarrazões (fl. 198 e-STJ), o especial foi inadmitido na origem (fls. 199-200 e-STJ), mas, por ter sido provido recurso de agravo, houve a conversão do feito e a devida reautuação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1)

VOTO-VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Cinge-se a controvérsia a saber: a) se, no caso dos autos, a ausência de contestação conduz ao reconhecimento da revelia e de seus efeitos; e b) se o contrato de *time-sharing* (multipropriedade) possui natureza jurídica de direito real ou de direito pessoal, e a sua influência no ato de penhora.

1. Da alegação de revelia

Afirma a recorrente *"que o juiz julgou improcedente o pedido alegando que não houve comprovação da multipropriedade e que não poderia ser aplicada a pena de confissão, o que a toda evidência não é verdade, pois quando não há manifestação da outra parte deve-se ter como verdadeiros os fatos alegados"* (fl. 184 e-STJ).

A respeito da revelia, o Tribunal de origem assim concluiu:

"(...)

É certo que os efeitos que a revelia provoca são de presunção de veracidade somente quanto à matéria de fato e não de direito. Ainda assim, a presunção é relativa, podendo ceder a outras circunstâncias constantes dos autos, de acordo com o princípio do livre convencimento do juiz.

No entanto, os efeitos da revelia não acarretam necessariamente a procedência total da pretensão da autora, sendo cabível a apreciação de todos os elementos constantes dos autos.

Neste caso, objetivando a embargante a desconstituição da penhora que recaiu sobre o imóvel descrito na petição inicial, objeto de compartilhamento entre multiusuários, verifica-se tratar unicamente de matéria de direito, o que afasta a aplicação dos efeitos da revelia " (fls. 174-175 e-STJ - grifou-se).

Assim, as instâncias ordinárias, com base nos documentos colacionados aos autos, entenderam como incontroverso o fato de que a recorrente celebrou um contrato na modalidade de *time-sharing*, remanescendo, portanto, tão somente o exame de matéria de direito.

Nesse contexto, cabe ao julgador a análise da matéria de direito, sobre a qual, por óbvio, não pode pairar presunção de veracidade.

Desse modo, depreende-se que o acórdão recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que os efeitos da revelia não abrangem questões de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direito.

Sobre o tema, os seguintes julgados:

"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. INEXISTÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE ADEQUADA DEMONSTRAÇÃO DA VIOLAÇÃO. VERBETE N. 284/STF. REVELIA. IMPOSSIBILIDADE. ATOS BENÉFICOS. APROVEITAMENTO. EFEITOS AUTOMÁTICOS DA REVELIA. INVIABILIDADE. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

- 1. Diante do caráter infringente dos aclaratórios, recebo-os como agravo regimental.*
- 2. Não se conhece de recurso especial em que inexistam o devido prequestionamento dos dispositivos que a parte alega violados nem quando não demonstrada adequadamente a eventual existência de violação.*
- 3. 'Cuidando-se de ação de declaração de nulidade de negócio jurídico, o litisconsórcio formado no pólo passivo é necessário e unitário, razão pela qual, nos termos do art. 320, inciso I, do CPC, a contestação ofertada por um dos consortes obsta os efeitos da revelia em relação aos demais. Ademais, sendo a matéria de fato incontroversa, não se há invocar os efeitos da revelia para o tema exclusivamente de direito' (REsp 704.546/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2010, DJe 08/06/2010).*
- 4. 'A revelia, que decorre do não oferecimento de contestação, enseja presunção relativa de veracidade dos fatos narrados na petição inicial, podendo ser infirmada pelos demais elementos dos autos, motivo pelo qual não acarreta a procedência automática dos pedidos iniciais' (REsp 1335994/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/08/2014, DJe 18/08/2014).*
- 5. Embargos declaratórios recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento" (EDcl no AREsp 156.417/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/5/2015, DJe 13/5/2015 - grifou-se).*

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. FAMÍLIA. DIVÓRCIO DIRETO. REVELIA. OPÇÃO PELO USO DE NOME DE SOLTEIRA. MANIFESTAÇÃO EXPRESSA DE VONTADE. NECESSIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

- 1. O art. 1.578 do Código Civil prevê a perda do direito de uso do nome de casado para o caso de o cônjuge ser declarado culpado na ação de separação judicial. Mesmo nessas hipóteses, porém, a perda desse direito somente terá lugar se não ocorrer uma das situações previstas nos incisos I a III do referido dispositivo legal. Assim, a perda do direito ao uso do nome é exceção, e não regra.*
- 2. Os efeitos da revelia não abrangem as questões de direito, tampouco implicam renúncia a direito ou a automática procedência do pedido da parte adversa. Acarretam simplesmente a presunção relativa de veracidade dos fatos alegados pelo autor (CPC, art. 319).*
- 3. A não apresentação de contestação ao pedido de divórcio pelo cônjuge virago não pode ser entendida como manifestação de vontade no sentido de opção pelo uso do nome de solteira (CC, art. 1.578, § 2º).*
- 4. Agravo regimental desprovido" (AgRg no AREsp 204.908/RJ, Rel. Ministro*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 4/11/2014, DJe 3/12/2014 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL - EXECUÇÃO - EMBARGOS - REVELIA - EFEITOS QUE NÃO ABRANGEM MATÉRIA DE DIREITO - PREQUESTIONAMENTO - INEXISTÊNCIA - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - OFENSA AO ART. 535 DO CPC - INEXISTÊNCIA - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 83/STJ - AUSÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

(...)

III. O entendimento firmado pelo Tribunal a quo, no sentido de que os efeitos da revelia não abrangem às questões de direito, tampouco implicam a procedência do pedido da parte adversa, está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. Aplicável, portanto, à espécie, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

IV. Não houve demonstração de dissídio jurisprudencial, diante da falta do exigido cotejo analítico entre os julgados mencionados, bem como pela ausência de similitude fática, de maneira que inviável o inconformismo apontado pela alínea c do permissivo constitucional.

V. O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

Agravo Regimental improvido" (AgRg no Ag 1.168.229/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/9/2009, DJe 7/10/2009 - grifou-se).

3. Da natureza jurídica do contrato de *time-sharing* (multipropriedade) de bem imóvel

De acordo com grande parte da doutrina especializada, o fenômeno da multipropriedade teria surgido na França, nos idos de 1967, difundiu-se pela Itália, Bélgica, Suíça, Portugal e outros países europeus e também pelos Estados Unidos, com a denominação de *time-sharing*. No Brasil, as operações de multipropriedade surgiram nos anos oitenta.

Segundo Gustavo Tepedino "com o termo *multipropriedade* designa-se, genericamente, 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, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, pág. 1)

Assim como conceituada, a multipropriedade, *time-sharing* ou regime de aproveitamento por turno, apresenta como traço fundamental e singular a divisão, no tempo, entre inúmeras pessoas, da utilização do mesmo imóvel, mediante um sistema de rodízio, fracionando-se o ano em períodos, em regra, iguais. Como consequência, o sistema comporta uma pluralidade de usuários e a atribuição, a cada um, do uso exclusivo da unidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

habitacional pelo período de tempo pré-fixado no contrato.

Destaca-se que a periodicidade é o elemento essencial da multipropriedade, pois confere ao direito de gozo a particularidade de ser exercido de maneira temporal, que se renova todos os anos, de modo cíclico e que tende a ser perpétuo. Em outras palavras, o exercício do direito é temporário e a sua duração, em regra, é perpétua, sendo, excepcionalmente por período determinado.

O instituto representa um novo modelo de fruição associado, pela doutrina, à tendência de valorização da função social do domínio imobiliário (art. 5º, XXIII, Constituição Federal), ampliando seu potencial de uso ao extirpar os períodos de desocupação e ociosidade, facilitando o acesso a tais bens através do compartilhamento dos custos e contribuindo, com isso, para a universalização do alcance de um segundo imóvel (não-residencial), especialmente para fins turísticos e relacionados ao lazer.

Apesar de existirem diversos modelos de aproveitamento por turnos de bem imóvel, em linhas gerais, e levando-se em conta a hipótese dos autos, aos 52 (cinquenta e dois) multiproprietários - número correspondente às semanas do ano -, cada um deles titular de uma fração ideal de 1/52 do respectivo imóvel, e signatário de um pacto de utilização da coisa comum, integrante do contrato de aquisição, é atribuído o uso da unidade adquirida por apenas uma determinada semana do ano.

A título exemplificativo, Gustavo Tepedino, ao examinar alguns contratos na modalidade de tempo compartilhado, destacou algumas cláusulas que demonstram a dinâmica de funcionamento do sistema:

"(...)

As despesas com a conservação do condomínio são rateadas, proporcionalmente, ao valor das frações. As despesas relacionadas exclusivamente com a unidade habitacional, como luz, telefone, bar e lavanderia, têm cobrança diferenciada, cabendo ao multiproprietário pagá-las ao final de cada temporada, prevendo-se, ainda, fundo de reserva e fundo de manutenção e reposição.

Os poderes dos multiproprietários são rigorosamente disciplinados pela convenção, no intuito de assegurar o aproveitamento dos apartamentos por todos os titulares, sem invasão de esfera alheia ou deterioração da estrutura física do imóvel.

Destacam-se, pelo interesse técnico que suscitam, algumas dessas cláusulas limitativas. O multiproprietário deve entregar o apartamento até às doze horas do último dia que lhe aproveita, impreterivelmente, de modo a garantir a entrada do titular sucessivo, às dezoito horas do mesmo dia (cláusula 3.5 da convenção).

Sujeita-se o multiproprietário à realização de um inventário dos bens móveis de sua unidade, através de formulário preenchido no início e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conferido ao final de cada temporada, devendo ressarcir (mediante pagamento à vista) os danos eventualmente causados a equipamentos ou utensílios. Somente após este controle e eventual ressarcimento, recebe o multiproprietário um 'termo de liberação', sem o qual, segundo a convenção, tem a administração 'o direito de reter a bagagem do infrator, sem prejuízo das demais medidas cabíveis' (cláusula 3.4 da convenção). Tal pacto, próprio da disciplina hoteleira, não deixa de ser destoante no âmbito da ordinária convivência entre condôminos, embora admissível como expressão da autonomia privada na relação entre condômino e administrador.

Mais: qualquer iniciativa de manutenção ou reparação do apartamento e objetos de decoração é da exclusiva competência do administrador, fugindo dos poderes do multiproprietário (cláusula 4.7 da convenção).

Enfim, o número de moradores é rigidamente limitado pela convenção, de acordo com a capacidade atribuída às unidades, chegando-se a pormenorizar a quantidade de adultos e crianças permitidas". (TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, págs. 45-46)

Feitas as considerações acima, resta desvendar a natureza jurídica do contrato celebrado pela recorrente, ou seja, se a aquisição limitou-se ao direito de uso do imóvel por tempo compartilhado ou se adquiriu uma fração ideal da propriedade em si.

É inegável que o complexo de relações jurídicas que circunda o regime da multipropriedade apresenta características de direito real e de direito obrigacional, o que dificulta o seu enquadramento em uma das referidas categorias.

O aspecto de direitos reais decorre dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel, em virtude de direito próprio, ainda que não identificável com qualquer figura típica. Por outro lado, a natureza de direito obrigacional advém da convenção inserta no contrato de aquisição, imprescindível para que se realize a multipropriedade.

Tal circunstância pode ser constatada pela diversidade de tratamento conferido ao instituto em países distintos:

<i>País</i>	<i>Natureza jurídica</i>
<i>França</i>	<i>A noção de multipropriedade se afasta da noção de propriedade, configurando em um esquema societário e obrigacional</i>
<i>Itália</i>	<i>Acionária e copropriedade</i>
<i>Áustria</i>	<i>Direito real de uso de bens imóveis a tempo parcial</i>
<i>Inglaterra</i>	<i>Direito de uso de natureza contratual</i>
<i>Portugal</i>	<i>Direito real de habitação periódica</i>



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

<i>Espanha</i>	<i>Direito de natureza jurídico-real, embora com um fato diferenciado que é tempo de uso</i>
<i>Estados Unidos</i>	<i>Sem distinção sobre a natureza jurídica, mas com ampla proteção dos adquirentes, prevalecendo a forma condominial</i>

Fonte: DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade imobiliária. Revista de Direito Imobiliário. Ano 34. Vol. 70. jan.-jun./2011, pág. 81.

Em vista disso, é possível perceber forte inclinação do instituto ao direito real, contudo, não são poucas as diferenças entre a multipropriedade e as formas típicas de direitos reais, como será demonstrado a seguir.

De início, destaca-se que as faculdades de uso, fruição e disposição, atribuídas à propriedade, na multipropriedade, são limitadas ao período de tempo anual preestabelecido, ainda que tratando-se de direito perpétuo.

Outro ponto dissonante diz respeito ao vínculo de destinação do bem. Trata-se de elemento indispensável ao negócio jurídico, que atribui ao titular o uso para determinado fim, por exemplo, turístico-residencial, de modo que o multiproprietário não tem liberdade quanto à escolha de um modo de uso ou fruição que desvincule o bem do seu destino originário.

Além disso, o multiproprietário não pode efetuar qualquer modificação no imóvel ou no mobiliário a ele integrado, mesmo a título de melhoramento. Como assevera Gustavo Tepedino "*a obrigatoriedade de manter a unidade em perfeitas condições é demonstração de outra diferença em relação ao direito de propriedade, a cujo titular é facultado, até mesmo, destruir o bem que lhe pertence*" (TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, pág. 52).

A cessão de direitos, como na propriedade, poderá ser efetuada, a qualquer título, entretanto, exige-se o aviso antecipado ao administrador da multipropriedade. Já a constituição de direitos reais de garantia sobre o imóvel não é possível em virtude da indivisibilidade expressamente pactuada nos contratos de *time-sharing*.

Os traços acima apresentados não esgotam o amplo cenário de diferenças entre a multipropriedade e as espécies de direitos reais, mas, de pronto, permitem afirmar que o regime de *time-sharing* não se amolda, na integralidade, à categoria de direitos reais, especialmente pelo fato de que o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio de que os direitos reais são *numerus clausus*.

Desse modo, no Brasil, não se admite a criação de um direito real propriamente dito, devendo-se seguir os tipos reais previstos na legislação específica, especialmente os do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Código Civil.

Conforme lição de Pontes de Miranda:

"Os direitos reais são em número limitado, fechado (numerus clausus). No encontro entre o 'direito romano e o germânico, enriqueceu-se o direito moderno de direitos reais, mas, em vez de admitir a possibilidade de se dar eficácia real a qualquer vínculo (mediante a Gewere), manteve o sistema do numerus clausus. Houve tentativa de conciliação, ou de síntese com o direito territorial prussiano, por meio do registro dos negócios jurídicos obrigacionais; porém isso rasparia, por bem dizer, a dicotomia dos direitos em pessoais e reais, ao mesmo tempo em que transplantaria para o só plano da eficácia o critério distintivo. As dificuldades, que surgiram, seriam enormes, e algumas inafastáveis". (PONTES DE MIRANDA. Tratado de direito privado. Parte especial. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. tXI, pág. 59 - grifou-se)

A respeito da *ratio* da taxatividade dos direitos reais, válido é o apontamento de Frederico Henrique Viegas de Lima, baseado em estudos de Bénédict Föex, professor da Universidade de Genebra:

"(...)

A ratio de numerus clausus de direitos reais não se trata de uma regra isolada, sem justificação. Ao contrário, se integra em um sistema coerente, participando da organização dos direitos, para possibilitar as seguintes funções:

a) a contribuição da publicidade dos direitos reais. Sendo um instrumento de conhecimento de um direito real sobre o objeto;

b) a clareza da existência dos mesmos, para um terceiro. Sendo dotado de uma previsibilidade, de forma que os interessados possuem seu conhecimento e o conhecem. É a previsibilidade que favorece aos terceiros. A oponibilidade que estabelece que os terceiros deverão respeitar as relações das pessoas com suas coisas;

c) de proteção da liberdade da propriedade, especialmente em matéria imobiliária, afasta a existência de direitos abandonados da propriedade em sua substância. O titular do direito pode dar a sua propriedade os contornos que melhor lhe convier. O legislador, somente na forma da propriedade imobiliária pode definir estes contornos e, na mobiliária, tais contornos são mais amplos, dada a maior autonomia das partes;

d) é uma regra de ordem ética e moral, que retira (bane) dos direitos das coisas certos direitos que ainda não possuem uma definição clara, uma vez que são diversos os tipos de relações que podem existir entre uma pessoa e uma coisa. A regra moral tem a finalidade de limitar o número de direitos reais como forma de proteger o proprietário contra ônus reais extremamente excessivos. Esta função é essencial para a realização de soluções dos domínios e controvérsias do direito das coisas" (VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. A multipropriedade imobiliária. Revista trimestral de direito civil. Vol.32. out.-dez./2007. Rio de Janeiro: Padma, págs. 98-99 - grifou-se)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vale ressaltar que a adoção da forma livre de criação dos direitos reais seria capaz de promover um ambiente de insegurança jurídica aos negócios imobiliários devido à impossibilidade de se prever as formas variadas e criativas de novos direitos reais que surgiriam e os efeitos jurídicos que poderiam irradiar.

Soma-se a isso o fato de que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), em harmonia com o princípio *numerus clausus* dos direitos reais perfilhado pelo ordenamento jurídico pátrio, é categórica ao estabelecer que:

"Art. 168. No Registro de imóveis serão feitas:

(...)

§ 1º No registro de imóveis serão feitas, em geral, a 'transcrição', a 'inscrição' e a 'averbação' dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, reconhecidos em lei inter vivos e causa mortis, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade". (grifou-se)

Logo, a expressão "*direitos reais reconhecidos em lei*" prevista no § 1º do art. 168 da Lei nº 6.015/1973 deixa claro que a taxatividade e a tipicidade dos direitos reais também alcança os atos de registro.

Nesse cenário, diante da inviabilidade de criação de um novo direito real por convenção privada, inafastável a conclusão de que o contrato de *time-sharing* possui a natureza jurídica de direito pessoal que está relacionado diretamente a um direito real, o do titular do bem objeto da multipropriedade.

Pelo sistema da multipropriedade, o imóvel figura como propriedade de um empreendedor que concede e organiza a utilização periódica do bem e que tem a prerrogativa de representar os titulares do contrato de *time-sharing*. Malgrado o nome do instituto, o direito dos adquirentes é meramente pessoal, sujeitando-se a extenso rol de preceitos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno e que deverão ser respeitados a fim de possibilitar a fruição do bem.

Em verdade, trata-se de situação jurídica complexa e atípica que envolve relações obrigacionais específicas interligadas por diversas fontes de interesses - os multiproprietários entre si, e entre estes e a administração do empreendimento - em colaboração recíproca para a satisfação na utilização do bem.

No caso dos autos, o imóvel que gerou a dívida condominial executada pelo recorrido está registrado em nome de Jorge Karam Incorporações e Negócios S/C Ltda., que,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

por sua vez, é o centralizador e organizador da utilização periódica do bem por terceiros (fls. 9-14 e-STJ).

Como é cediço, a responsabilidade pelo pagamento das cotas de despesas de condomínio, dívida *propter rem*, é tanto do proprietário do imóvel quanto do compromissário comprador, e considerando-se que o direito adquirido pela recorrente, multiproprietária, não possui a natureza de direito real, nada obsta a penhora da totalidade do imóvel registrado em nome do administrador dos contratos de *time-sharing* relacionados ao bem ora em evidência.

Por fim, ressalta-se que em virtude das particularidades e do conjunto de consequências jurídicas decorrentes de sua instituição, a multipropriedade reclama um tratamento específico, que pode ser alcançado através de uma lei que equacione os diversos aspectos a ela relacionados, tais como a responsabilidade civil, administrativa e tributária dos multiproprietários, ampliando, assim, a segurança jurídica dos titulares e de terceiros, como bem destacou Gustavo Tepedino:

"Independentemente da natureza jurídica que se pretenda atribuir à multipropriedade, certo é que no Brasil a sua afirmação carece de inequívoca construção, que torne claro o direito do adquirente, seus limites e a dimensão dos seus poderes, evitando uma compreensível desconfiança de quantos venham por ela se interessar, e encontrando solução, enfim, para os problemas novos que a variedade de relações levanta, desembaraçado o terreno dos muitos equívocos que dificultam a sua lavoura". (TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, pág. 50 - grifou-se).

Conclui-se, então, que o contrato de *time-sharing* não garante direito real, mas mero direito pessoal, logo, é perfeitamente possível a penhora do imóvel sob o qual incide a multipropriedade, como decidido pelo Tribunal de origem.

4. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0308206-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.546.165 / SP

Números Origem: 01597790720088260100 5830020081597791

PAUTA: 20/10/2015

JULGADO: 20/10/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - ME
ADVOGADA	: LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO WEEK INN
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES.	: JORGE KARAM INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS S/C LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, negando provimento ao recurso especial, pediu vista, antecipadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - ME
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO WEEK INN
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : JORGE KARAM INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS S/C LTDA

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Srs. Ministros, nada obstante o prudente voto proferido pelo relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, entendi por bem pedir vista dos autos para ater-me um pouco mais ao exame da matéria – multipropriedade imobiliária (*time-sharing*) –, notadamente por revestir-se de pontos controversos a ímpar questão jurídica submetida ao julgamento do Superior Tribunal de Justiça.

Para estimular a lembrança das circunstâncias do caso, devem-se introduzir abaixo, no que é necessário, as razões e pretensão expostas no recurso especial:

"O Recorrente opôs Embargos de Terceiro pleiteando fosse reconhecido o seu direito de multiproprietário de 2/52 da casa 34, pertencente ao Condomínio 'Praia das Caravelas', objeto da constrição levada a efeito nos autos do processo nº 98.743163-6.

[...]

O Recorrente firmou **contrato preliminar** formalizado através de 'Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos' pelo qual o Promitente se obrigou a outorgar-lhe escritura da fração ideal, correspondente a 1/52 avos da Casa 34, do Empreendimento '*Praia das Caravelas*'.

O citado **contrato preliminar** desde que registrado às margens da matrícula, atribui ao seu titular **direito real de aquisição**, conforme preveem os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, senão vejamos:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrendimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Portanto, contrariamente ao afirmado no v. Acórdão recorrido, a relação jurídica do Recorrente esta lastreada no direito real e não direito obrigacional, como apontado no v. Acórdão.

[...]

Ainda que se pondere sobre os direitos reais de propriedade especificados no Código Civil, correto é afirmar que a Recorrente **sempre teve o direito de usar, gozar, dispor e reaver o bem** de quem injustamente o possuía e de exercer todos os direitos compatíveis com o domínio, podendo ser considerada **multiproprietária**.

Dada essa circunstância, requer serenamente seja integralmente provido o presente Recurso Especial, reformando integralmente o v. Acórdão, uma vez que os **contratos preliminares atestam a multipropriedade, como direito real e não obrigacional**, por ser medida escoreita de direito e de salutar Justiça!"

Objetivou-se, com essa argumentação, impugnar o acórdão de origem, que, no tocante ao mérito da causa, assentou o seguinte:

"Tenha-se presente que o condômino está obrigado a concorrer para as despesas comuns independentemente de se cuidar de condomínio tradicional ou edifício, de multipropriedade etc. (CC. arts. 1.315 e 1.336) e nada obsta, no último caso, que é o dos autos, a penhora da propriedade da totalidade do imóvel, registrado no registro de imóveis em nome do apelante, que, afinal, é o efetivo proprietário por força do art. 1.245, *caput*, também do Código Civil.

Veja-se que a cessão de direitos de que a apelante foi cessionária, referente a 2/52 da casa 34, do loteamento Praia de Caravelas, Estrada de Cabo Frio, Búzios, RJ, representados pela semanas 11 e 12, não se trata de direito real de propriedade, mas sim obrigacional, uma vez que o imóvel foi registrado em nome da devedora, que figurou como centralizadora do contrato e organizadora da utilização periódica do bem.

[...]

Assim, subsistente a penhora realizada no processo principal nº 98.743163-6 em relação aos direitos sobre o uso do imóvel apontado na petição inicial" (fls. 177/178).

No voto inaugural, o Ministro relator, dispondo sobre a natureza jurídica do contrato de multipropriedade imobiliária, assim se manifestou:

"É inegável que o complexo de relações jurídicas que circunda o regime da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

multipropriedade apresenta características de direito real e de direito obrigacional, o que dificulta o seu enquadramento em uma das referidas categorias.

[...]

Os traços acima apresentados não esgotam o amplo cenário de diferenças entre a multipropriedade e as espécies de direitos reais, mas, de pronto, permitem afirmar que o regime de *time-sharing* não se amolda, na integralidade, à categoria de direitos reais, especialmente pelo fato de que o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio de que os direitos reais são *numerus clausus*.

Desse modo, no Brasil, não se admite a criação de um direito real propriamente dito, devendo-se seguir os tipos reais previstos na legislação específica, especialmente os do Código Civil."

Pronunciando-se Sua Excelência, por conseguinte, no sentido de que "o contrato de *time-sharing* possui a natureza jurídica de direito pessoal e [...] está relacionado diretamente a um direito real, o do titular do bem objeto da multipropriedade", precisamente atento ao deslinde da controvérsia em apreço, concluiu nestes termos:

"[...] o contrato de *time-sharing* não garante direito real, mas mero direito pessoal, logo, é perfeitamente passível a penhora do imóvel sob o qual incide a multipropriedade, como decidido pelo Tribunal de origem."

Registro a importância do judicioso voto proferido pelo Ministro relator, que bem contextualizou o instituto da multipropriedade imobiliária, considerando lições doutrinárias – em especial, expostas por GUSTAVO TEPEDINO – e pontuando, inclusive, o tratamento dado à matéria em diversos países.

Depreende-se, pois, que a questão básica constante dos autos consiste em saber se a multipropriedade constituída em relação a imóvel submetido a fracionamento e compartilhamento temporal entre multiusuários possui a natureza jurídica de direito real ou de direito obrigacional, até mesmo para efeito do alcance de constrição judicial.

Assim delineado o pano de fundo da demanda, detenho-me ao seu específico exame, embora o instituto da multipropriedade imobiliária esteja ainda a merecer exaustivo debate na esfera judicial.

Desde logo, colho também do magistério de GUSTAVO TEPEDINO estas passagens:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"Sabe-se que os direitos reais se diferenciam dos direitos pessoais por dois aspectos essenciais. Os direitos reais têm por objeto imediato uma coisa, com a qual se estabelece seu titular um liame estreito, direto, sem intermediário. A situação jurídica assim constituída tem caráter absoluto, criando um dever jurídico negativo, prevalecente contra todos – *erga omnes* –, que deverão respeitar o exercício do direito, abstendo-se de qualquer ingerência. O vínculo jurídico, portanto, adere à coisa sobre a qual incide e tem eficácia generalizada, já que todas as pessoas devem respeito às situações jurídicas de direito real (por isso mesmo chamadas de direito absoluto).

[...]

De tais considerações decorre o caráter real da multipropriedade imobiliária. O vínculo jurídico que se instaura adere imediatamente ao bem imóvel sobre o qual incide, servindo o contrato, embora imprescindível, unicamente para definir o objeto do direito e disciplinar a relação entre os multiproprietários, e entre estes e a empresa promotora, à qual é delegada a função de gerir o imóvel. Entretanto, a recíproca limitação (espaço-temporal) de poderes não é fator de intermediação, senão de mera coordenação e demarcação de esferas jurídicas, não retirando, pois, a natureza real do direito do multiproprietário, com prevalência *erga omnes*." (*Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 58/59.)

Na linha dessa exegese, MARIA HELENA DINIZ, reportando-se a GUSTAVO TEPEDINO, ensina:

"O sistema *time-sharing* ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada co-titular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual. [... Trata-se de uma multipropriedade periódica, muito útil para desenvolvimento de turismo em hotéis, clubes e em navios...] Há um direito real de habitação periódica, como dizem os portugueses, democratizando o imóvel de férias, cujo administrador (*trustee*) o mantém em nome de um clube, concedendo e organizando o seu uso periódico. Todos os adquirentes são comproprietários de fração ideal, sofrendo limitações temporais e condominiais, sendo que a relação de tempo repartido fica estabelecida em regulamento." (*Curso de Direito Civil Brasileiro*. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, vol. 4, p. 243.)

Por serem pertinentes as lições acima reproduzidas e apropriadas para amparar o deslinde da controvérsia, inclino-me a recepcioná-las para pronunciar, na espécie, o reconhecimento de que a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária bem mais se compatibiliza com a de um direito real.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Isso porque, extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

Vale referir quanto ao ponto que, se, sob a égide do Código Civil de 1916, já se propugnava pelo caráter limitado, fechado, dos direitos reais – leia-se, a propósito, PONTES DE MIRANDA –, divergentes lições doutrinárias de igual magnitude firmavam-se no sentido de admitir a criação de outros direitos reais por não haver expressa vedação na lei de tal faculdade, consoante se extrai das lições de J. M. CARVALHO DOS SANTOS, de seguinte teor:

"O princípio mais aceito é o da liberdade das convenções, admitindo-se como direitos reais, não somente os enumerados na lei, senão também todos os que possam resultar das convenções que importem em decomposição do domínio e possam por sua vez formar direitos reais distintos, sem ofensa à ordem pública. (Cfr. FRAGA, ob. cit., n. 55; PLANIOL, RIPERT e PICARD, ob. cit., n. 48; BAUDRY-CHAUVEAU, ob. cit., n. 193).

Considerar como pessoais os direitos que, como modalidades do domínio, participam de sua substância, é que não é possível, assim como possível não seria deixar esses direitos, que evidentemente não são pessoais, fora do campo dos direitos reais, somente porque não estão compreendidos na enumeração do texto legal, porque isso importaria em admiti-los como desclassificados no seio da legislação, o que é absurdo.

O elemento histórico confirma ser meramente enunciativa a disposição do Código Civil." (*Código Civil brasileiro interpretado*. 13ª ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1978, vol. IV, p. 14.)

Sob a perspectiva dessa expressiva lição doutrinária, não vejo também como admitir, no contexto do Código Civil de 2002, óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225.

Primeiro, porque o vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Segundo, porque com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.

Mais reflexões poderiam ser feitas sobre o conteúdo e aspectos inerentes à multipropriedade imobiliária, que, embora tenha recebido há décadas uma boa aceitação no Brasil, submete-se a elevado grau de incertezas acerca dos direitos e prerrogativas dos multiproprietários, em especial, diante do inconcebível descuido regulador de sua disciplina jurídica pela via institucional própria, o que, certamente, tem proporcionado insegurança jurídica na formatação dessa nova figura.

Considerando o que acima expendido, com a devida vênia do Ministro relator, concluo o seguinte:

- 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.

Nada obstante a inexistência, em relação ao contrato de multipropriedade imobiliária, de específico tratamento normativo e, até mesmo, a intensa divergência doutrinária acerca de sua natureza jurídica, o desfecho dado à presente causa é necessário porquanto a questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus* –, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus.

Nesse diapasão, evidencia-se que, na interpretação judicial, como idôneo instrumento jurídico de mudança informal da lei, o Poder Judiciário desempenha papel de fundamental importância não só na revelação do sentido e alcance das regras normativas que compõem o ordenamento positivo mas, sobretudo, na conformação da própria legislação infraconstitucional às



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

novas exigências, necessidades e transformações resultantes dos processos sociais e econômicos que caracterizam a sociedade contemporânea.

Não custa rememorar que o Superior Tribunal de Justiça, em expoentes julgados, assumiu posições que emergiram da conjugação entre a inexistência de específicas fontes normativas e as contemporâneas realidades sociais, ao refletir, em seu processo de construção jurisprudencial, o espírito do tempo, como notoriamente ocorreu no tocante ao regime jurídico do casamento, que sobressai, certamente, como o mais restrito do direito.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento** a fim de reformar o acórdão do Tribunal *a quo* para, reconhecendo procedentes os embargos de terceiro na hipótese dos autos, pronunciar a insubsistência da penhora sobre a totalidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade, do qual a embargante, ora recorrente, é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL
LTDA. - ME
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E
OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO WEEK INN
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : JORGE KARAM INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS S/C LTDA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator): Senhor Presidente, trata-se de um tema difícil a respeito da natureza jurídica do *timesharing*, o Direito Real e o Direito Pessoal. Os dois votos brilhantes: o voto do eminente Relator é um voto perfeito na parte histórica e se prendendo à questão da enunciação, *numerus clausus*, dos Direitos Reais no Código Civil; e o voto de Vossa Excelência, que avança, admitindo a natureza real e permitindo, inclusive, a proteção.

Com a devida vênia do eminente Relator, acompanho a divergência. O voto de Vossa Excelência faz um avanço no sistema brasileiro, na mesma linha em que já foi apontado tanto pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze como pelo Ministro Moura Ribeiro, admitindo, então, uma proteção ao *timesharing*, um instituto novo e extremamente útil socialmente para que se confira segurança aos adquirentes dessas frações da propriedade.

Acompanho a divergência.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0308206-1 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.546.165 / SP

Números Origem: 01597790720088260100 5830020081597791

PAUTA: 26/04/2016

JULGADO: 26/04/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **NÍVIO DE FREITAS SILVA FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - ME
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO WEEK INN
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS
INTERES. : JORGE KARAM INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS S/C LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro João Otávio de Noronha, divergindo do voto do Sr. Ministro Relator, a Terceira Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha, que lavrará o acórdão. Vencido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com o Sr. Ministro João Otávio de Noronha (Presidente) os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.