

A Multipropriedade pode recair tanto sobre imóveis urbanos quanto rurais, por não constar proibição no ordenamento jurídico. Nesse sentido, deve-se lembrar que o direito civil é regido pelo princípio da legalidade, que afirma que é possível fazer tudo que a lei não proíba.

Terminologia

Imóvel-base

Imóvel-base é o imóvel corpóreo (não se admite multipropriedade de coisa imaterial que só é imóvel por força de lei), seja por natureza ou por acessão, em que será instituída a multipropriedade.

Unidade Periódica

Unidade periódica é o imóvel que, efetivamente, assegura a seu titular o direito real de propriedade.

É semelhante ao que ocorre no Condomínio tradicional: cada titular é proprietário de uma fração ideal, uma porcentagem do imóvel, que pode ser usada e disposta na forma que o dono quiser, salvo as limitações de ordem pública. É uma ficção jurídica: ninguém vai ficar calculando se João, que tem co-propriedade com Maria em uma fração ideal de 50%, se dentro dessa fração está contida o canto, uma aresta ou o meio do imóvel. É um conceito abstrato a fim de regular a propriedade conjunta do imóvel.

A unidade periódica segue a mesma lógica, porém com um aspecto a mais e fundamental: o tempo. Quem possui a unidade periódica não possui apenas a fração ideal, mas também uma fração de tempo que poderá usar e fruir do imóvel-base.

Conforme o art. 1.358-E, as unidades periódicas são indivisíveis, sendo vedado o chamado "desdobro temporal". Por exemplo, se João possui uma unidade periódica de 6 meses, ele não pode extingui-la e, no lugar criar 2 unidades de 3 meses.

Fração de Tempo

É o período em que o proprietário da Unidade Periódica poderá usar e fruir do imóvel-base. Para evitar situações absurdas, o legislador estabeleceu que o tempo mínimo que uma fração de tempo possa durar é de 7 dias, sem prejuízo do equilíbrio e da razoabilidade da distribuição de tempos entre os multiproprietários.

Quota de Fração de Tempo

Quota de fração de tempo é a fração ideal que o condômino multiproprietário tem sobre o imóvel-base e que lhe assegura os direitos de uso e fruição.

Vantagens

- Tem a vantagem de ter um custo de investimento baixo, por causa da repartição de tempo;
- É uma propriedade sazonal, ou seja, pautada em períodos de tempo;
- O tempo pode ser fixo e determinado, flutuante ou misto;
- É um direito real limitado, exigindo-se o registro imobiliário referente à fração de tempo de cada um dos proprietários;
- O imóvel é registrado em nome de cada um dos proprietários, devendo constar no registro a duração correspondente a fração de tempo de cada um deles;
- Pode recair sobre condomínio edilício, ou uma unidade dele ou sua totalidade.

O instrumento de registro (escritura pública ou testamento) pode estipular o máximo período de tempo que poderá ser detido por uma mesma pessoa.

Administração

Nos EUA é feita por um administrador profissional. Já na legislação brasileira é sugerido que seja um profissional da área de hotelaria, devido aos seus conhecimentos e habilidades, pois cabe ao administrador uma série de tarefas. São elas: coordenar a utilização do imóvel, determinar os períodos de uso de cada proprietário nos sistemas flutuante e misto, cuidar da conservação e limpeza do imóvel, elaborar o orçamento anual, cobrar as contribuições condominiais, pagar despesas comuns.

Com base na análise da lei, observa-se que não há previsão expressa sobre a administração da multipropriedade. Portanto, conforme art. 1.358-B, seguirá as mesmas regras aplicáveis à administração do condomínio em geral. Dessa forma, vale o previsto no art. 75 do CPC:

Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico.

Não existe uma limitação de que a multipropriedade possua tanto um administrador, quanto um síndico, desde que as atribuições de cada um estejam bem definidas em convenção. Entretanto, o art. 1.358-M faz menção apenas ao administrador.

Convenção de condomínio

Estipula os poderes e deveres dos condôminos, número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel, as regras de acesso do administrador, criação do fundo de reserva e as multas aplicáveis. Parte dos requisitos está prevista no art. 1.358-G, porém não estão limitados ao dispositivos, pois uma interpretação mais atenta de todos os artigos que regem a multipropriedade mostra que há diversos requisitos que não estão previstos expressamente. Deve ser registrada em cartório para que se constitua a multipropriedade.

Aprovada a convenção e devidamente registrada, está instituída a multipropriedade, que é pessoa jurídica, sujeito de direitos. Sua vontade será feita por meio da representação do administrador, conforme mencionado anteriormente.

É na constituição que também se delinea o funcionamento do novo condomínio.