



PUC-SP

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO**

HANNAH ITO

**OS DESAFIOS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PARA O MERCADO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

SÃO PAULO - SP

2023

HANNAH ITO

**OS DESAFIOS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PARA O MERCADO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

Monografia apresentada à Faculdade de Direito de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo como parte dos requisitos para conclusão do curso de graduação em 2023, sob a orientação do Prof. Giovanni Ettore Nanni.

São Paulo - SP

2023

À minha família.

AGRADECIMENTOS

À Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, pelo ambiente que tanto me acolheu e inspirou nos últimos cinco anos.

Ao meu orientador, Professor Giovanni Ettore Nanni, gostaria de expressar o meu agradecimento pela orientação e compreensão ao longo deste projeto.

À todos os professores que contribuíram para a minha formação.

À minha base ao longo da graduação, Amandinha, Anaterê, Carol, Clara, Elisa, Júlia e Leticia, por tanta leveza, risadas e acolhimento.

Aos meus colegas do Stocche Forbes Advogados, especialmente à equipe de direito imobiliário, pela confiança, convivência enriquecedora e tantos ensinamentos.

Ao Pedro, por tanto amor e por estar ao meu lado em todos os momentos durante a elaboração desse trabalho.

Novamente, à minha família – Olavo, Julieta, Mimma, Enzo, Ricardo, Livia, Zeca, Juca e Simón –, por todo apoio e força sempre.

RESUMO

A multipropriedade imobiliária, novidade inserida pela Lei Federal nº 13.777/2018 (“Lei da Multipropriedade”), consiste em um regime condominial especial pelo qual há o compartilhamento de um imóvel no tempo. Inspirada na figura do *time-sharing*, comum em países estrangeiros, principalmente no setor de turismo, trata-se de modelo de condomínio que inovou ao trazer o conceito de frações de tempo sobre o bem imóvel, diferente das frações ideais já conhecidas e típicas dos condomínios edilícios. Até a publicação da lei supramencionada, em 21 de dezembro de 2018, a multipropriedade imobiliária não possuía uma regulamentação específica e apenas existia de forma atípica, com fundamentação em experiências jurídicas estrangeiras. A partir da Lei da Multipropriedade, contudo, foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro o regime e o regramento da multipropriedade imobiliária, mas ainda com lacunas, especialmente em relação à sua forma de administração e seus aspectos registraes, o que, por sua vez, trouxe inseguranças para o mercado imobiliário interno. À vista disso, buscase, por meio desta pesquisa, apresentar um entendimento aprofundado sobre a multipropriedade imobiliária, tal qual disposta na Lei Federal nº 13.777/2018, com os fins de tecer considerações acerca de sua viabilidade.

Palavras-Chave: Multipropriedade. Condomínio. Direito real. Registro. Fração de tempo. Mercado Imobiliário.

ABSTRACT

Real estate timeshare, a novelty introduced by Federal Law No. 13,777/2018 ("Timesharing Law"), consists of a special condominium regime whereby a property is shared over time. Inspired by the figure of timesharing, common in foreign countries, especially in the tourism sector, it is a condominium model that has innovated by bringing in the concept of fractions of time over the property, different from the ideal fractions already known and typical of building condominiums. Until the publication of the aforementioned law on December 21, 2018, real estate timeshare did not have a specific regulations and only existed in an atypical way, based on foreign legal experiences. The Timesharing Law, however, introduced the regime and regulation of real estate timeshare into the Brazilian legal system, but still with gaps, especially in relation to its form of administration and its registration aspects, which, in turn, brought insecurity to the domestic real estate market. In view of this, the aim of this research is to present an in-depth understanding of real estate timeshare, as set out in Federal Law No. 13,777/2018, with the aim of making considerations about its viability.

Keywords: Timesharing. Condominium. Real Property. Registration. Fraction of time. Real estate market.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1. CONCEITO.....	9
1.1. CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	9
1.2. <i>TIME-SHARING</i> EM PAÍSES ESTRANGEIROS	11
1.3. INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 13.777/2018	13
2. MODALIDADE DE MULTIPROPRIEDADE	15
2.1. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	15
2.2. MULTIPROPRIEDADE SOCIETÁRIA OU ACIONÁRIA.....	15
2.3. MULTIPROPRIEDADE HOTELEIRA	16
2.4. DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA.....	17
3. FRAÇÃO DE TEMPO.....	18
3.1. CONCEITO	18
3.2. ALIENAÇÃO E TRANSFERÊNCIA	19
3.3. RENÚNCIA	20
4. DIREITOS E DEVERES DOS MULTIPROPRIETÁRIOS	21
5. ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE	24
6. CONDOMÍNIO.....	26
6.1. REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS	28
7. ASPECTOS REGISTRAS	31
7.1. INSTITUIÇÃO E REGISTRO	31
8. VIABILIDADE DOS PROJETOS DE MULTIPROPRIEDADE	33
CONCLUSÃO.....	36
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	38

INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária consiste em um regime de condomínio em que um mesmo imóvel possui diversos proprietários, sendo cada um deles titular de uma fração indivisível de tempo. Em outras palavras, trata-se de hipótese em que múltiplos proprietários, conjuntamente, possuem um único bem imóvel, utilizando-o total e exclusivamente em uma parcela de tempo previamente definida.

Introduzida no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei Federal nº 13.777 (“Lei da Multipropriedade”), publicada em 20 de dezembro de 2018, que alterou o Código Civil para incluir o Capítulo VII-A, Seção I – “Do Condomínio em Multipropriedade”, no Livro III, e a Lei de Registros Públicos, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro, a multipropriedade inovou ao trazer o conceito de frações de tempo sobre o bem imóvel, diferente das frações ideais já conhecidas e comuns dos condomínios edilícios.

Antes da publicação da Lei de Multipropriedade, inclusive, o cenário nacional cobria-se de grande insegurança uma vez que o instituto já existia de forma atípica e, em geral, havíamos o respaldo no entendimento doutrinário e jurisprudencial fundamentando que a multipropriedade, conhecida como “*time-sharing*”, se tratava de instituto de direito real por preencher os pressupostos de propriedade elencados no artigo 1.228 do Código Civil de 2002.

O modelo de multipropriedade também costumava ser buscado em formas alternativas, como, por exemplo, no modelo societário, o qual, simplificadamente, consiste na criação de uma SPE (Sociedade de Propósito Específico) para a aquisição do imóvel e posterior alienação de participações societárias desta. Aqui, a regulação dos direitos e obrigações que recaem sobre o imóvel ocorre mediante contratos de administração do imóvel e de acordos de sócios.

Ademais, seguindo a estrutura comum no exterior, há os condo-hotéis, empreendimentos hoteleiros organizados por meio de condomínios edilícios em que há a venda de unidades autônomas, de forma individual, a diferentes compradores, e que, a depender de determinadas características, estão sujeitos ao registro de oferta pública perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Cumpre ressaltar que tais empreendimentos podem ou não estar sujeitos ao regime de multipropriedade.

Em analogia aos outros modelos de compartilhamento de imóveis, no atual cenário nacional, a multipropriedade imobiliária se mostra mais viável uma vez que agora possui uma regulamentação específica.

Ainda, tem-se com a Lei nº 13.777/18 a disciplina do ato de instituição da multipropriedade mediante registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. A referida previsão de registro, inclusive, é de suma relevância uma vez que antes dessa lei a relação de multiproprietários era ajustada em um contrato firmado entre as partes sem a possibilidade de se recorrer ao fôlio real.

A administração da multipropriedade, por sua vez, apesar de ser mais complexa em razão da grande quantidade de cotas de tempo e de proprietários do que em condomínios edilícios “comuns”, segue procedimento próximo a estes, sendo realizada por um administrador escolhido na instituição do condomínio ou em uma eleição feita em assembleia geral. Este administrador tem as atribuições previstas no art. 1.358-M do Código Civil.

Cabe esclarecer que o multiproprietário possui direito de vender, ceder ou locar sua fração de tempo de forma livre, devendo apenas informar tal fato ao administrador do condomínio em multipropriedade. No que diz respeito à responsabilidade pelas despesas com o bem imóvel, esta será dividida entre todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e desgaste natural do imóvel, ou exclusivamente pelo multiproprietário, quando responsável por anomalia no imóvel.

Não obstante, cabe pontuar também que a multipropriedade se trata de forma mais acessível tendo em vista que o seu custo de investimento é consideravelmente menor se comparado com a aquisição de um imóvel em sua integralidade.

Assim, a multipropriedade imobiliária na forma da Lei da Multipropriedade trata-se de novidade no mercado imobiliário brasileiro e, ao mesmo tempo que trouxe segurança jurídica ao modelo de compartilhamento de imóveis, ainda apresenta diversas lacunas não exploradas. Diante disso, nos deparamos com um cenário em que há um desenvolvimento devagar de projetos de multipropriedade uma vez que há um limitado acervo de estudos sobre o assunto, bem como uma cautela grande do mercado pautada na dúvida de sua viabilidade.

De qualquer maneira, a multipropriedade imobiliária possui um perfil atrativo, sendo uma ótima alternativa para quem busca uma segunda moradia, um investimento secundário e maior segurança jurídica para tanto. A tendência vista nos últimos dois anos, inclusive, é de crescimento de transações comerciais e negociações no setor e a estimativa é que haja um aumento no mercado imobiliário uma vez que, no cenário atual, vemos um maior incentivo ao regime de multipropriedade em contraposição aos outros modelos de compartilhamento.

Portanto, através do presente trabalho, pretende-se analisar o instituto da multipropriedade imobiliária desde o seu conceito até a sua aplicação prática a fim de construir uma visão ampla e abrangente sobre o tema. Busca-se, assim, desenvolver uma pesquisa com base nas linhas da Lei de Multipropriedade e com o olhar analítico com o intuito de tecer conclusões reais acerca da viabilidade deste novo regime de condomínio.

1. CONCEITO

1.1. CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A propriedade encontra-se no cerne dos direitos reais e está diretamente associada ao poder que uma pessoa tem sobre um bem. Diz respeito ao pleno direito sobre a disposição da coisa, de forma que se presume que a propriedade existe quando a disposição sobre o bem for absoluta, exclusiva, perpétua e elástica. E, em que pese o Código Civil não definir exatamente o conceito, entende-se que o direito de propriedade decorre da disposição do artigo 1.228 da lei supramencionada que prevê que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Nesse sentido, a multipropriedade, como o regime de condomínio em que vários proprietários, conjuntamente, possuem um único bem imóvel, utilizando-o total e exclusivamente em uma parcela de tempo previamente definida e com regras pré-estabelecidas, se encaixa perfeitamente no conceito de propriedade. Isto porque, conforme disposto na Lei de Multipropriedade, por meio do artigo 1.358-C, inserido no Código Civil, a multipropriedade *“corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”*.

Desta feita, em que pese o mesmo bem imóvel ser dividido entre inúmeras pessoas, elas possuem a plena utilização desse imóvel, mediante um sistema de rodízio, durante a respectiva cota de tempo pré-estabelecida. Portanto, o fato de cada multiproprietário possuir exclusividade sobre a totalidade do imóvel durante a sua fração de tempo descarta o elemento da periodicidade da multipropriedade como um óbice à constituição do instituto como propriedade. Inclusive, a renovação da utilização e do gozo sobre o bem imóvel todos os anos, de maneira cíclica, reafirma o caráter perpétuo da multipropriedade.

Assim também conceitua Gustavo Tepedino, um dos primeiros e principais doutrinadores a abordarem a matéria, ao trazer as características da propriedade, sejam as quais a exclusividade e perpetuidade, à multipropriedade imobiliária:

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 perpétua¹.

Destarte, vê-se que os multiproprietários possuem um direito próprio sobre o bem imóvel uma vez que possuem as faculdades de uso, fruição e disposição sobre tal bem, ainda que de forma não usual, uma vez que se limitam a períodos pré-estabelecidos e perpétuos.

A doutrina também entende que a multipropriedade possui função social, de modo que satisfaz o quanto proclamado pela Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXIII, ao dispor que a propriedade atenderá a sua função social. Isto porque, ao permitir que diversos proprietários tenham a faculdade de uso e gozo sobre o imóvel, há uma ampliação do potencial de uso desse bem imóvel, de modo a evitar períodos de desocupação, bem como a facilitar o seu acesso por meio de um compartilhamento geral de custos.

Não obstante a isso, a multipropriedade também cumpre o elemento indispensável ao negócio jurídico do vínculo de destinação do bem, uma vez que cumpre, por exemplo, uma função turística ou residencial.

O Superior Tribunal de Justiça, inclusive, antes da publicação da Lei 13.777/2018, em abril de 2016, já havia pacificado o entendimento sobre a natureza jurídica de direito real da multipropriedade imobiliária de forma a encaixá-la no instituto da propriedade:

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.

(...)

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. 1.225².

¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, pág. 1

² REsp n. 1.546.165/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 26/04/2016, DJe de 06/09/2016.

Ante o exposto, tem-se cristalina a conceituação da multipropriedade como instituto de propriedade e de sua natureza jurídica de direito real. Por conseguinte, tem-se como legítimo o regime de compartilhamento de imóvel por meio da divisão de seu aproveitamento econômico por diversos proprietários em turnos intercorrentes e sem o concurso dos demais multiproprietários durante o uso da fração de tempo pré-estabelecida.

Cumprido destacar que a divisão é do proveito econômico e não do imóvel objeto da multipropriedade, conforme disciplina o artigo 1.358-D do Código Civil:

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Tecidas tais considerações acerca de sua natureza jurídica, é possível conceituar a multipropriedade imobiliária simplificadamente como a divisão temporal da utilização de um mesmo imóvel entre diversos proprietários.

Trata-se de regime de condomínio em que vários proprietários, também chamados de cotistas, conjuntamente, possuem um único bem imóvel, utilizando-o total e exclusivamente em uma parcela de tempo previamente definida e com regras pré-estabelecidas, sendo que, nessa modalidade, cada cotista detém a propriedade plena sobre a fração de tempo adquirida.

1.2. *TIME-SHARING* EM PAÍSES ESTRANGEIROS

Segundo estudos da doutrina especializada, a multipropriedade imobiliária surgiu na França, em meados de 1960, e se difundiu por outros países europeus, como Itália, Suíça, Portugal e, também, pelos Estados Unidos, com a denominação de *time-sharing*. Gustavo Tepedino assim define o fenômeno de seu surgimento:

Surgida na França no final dos anos 60 do século passado, e amplamente difundida na Europa e nos Estados Unidos, a multipropriedade conquistou significativo espaço no mercado imobiliário, por permitir a divisão da utilização de imóveis em temporadas anuais, de modo a que diversos titulares pudessem se beneficiar, alternadamente, cada qual a seu turno, do mesmo imóvel, multiplicando exponencialmente o público-alvo para as casas de campo ou de praia³.

³ TEPEDINO, Gustavo. *Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária*. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Direito imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 512-522.

Dessa maneira, a multipropriedade, que surgiu em um contexto de crises econômicas e sociais na Europa, passa a figurar como uma alternativa para que classes econômicas menos favorecidas pudessem ter acesso a uma segunda casa e imóveis de veraneio. Logo, em razão de diferentes contextos econômicos e sociais, a multipropriedade aparece de diferentes formas em cada país atendendo as respectivas demandas locais.

Assim, por exemplo, em Portugal, a multipropriedade surgiu como “um direito real de habitação periódica”, conforme define Alberto Gentil de Almeida Pedroso⁴. Nessa forma de multipropriedade, regulada pelo direito real sobre propriedade alheia, o proprietário do bem imóvel concede aos adquirentes o direito real de fruição do imóvel por um período específico, equivalente à fração de tempo. Desse modo, estabelece-se uma relação jurídica entre o empreendedor e os adquirentes de cada fração de tempo para a manutenção do domínio e para a administração do referido bem imóvel.

Nos Estados Unidos, a multipropriedade surgiu como uma forma de compartilhamento de bens móveis e apenas no final da década de sessenta difundiu-se para o compartilhamento de bens imóveis. Entretanto, no contexto estadunidense, em razão da grande crise no setor imobiliário decorrente do movimento inflacionário da época, a multipropriedade apenas se tornou popular a partir da metade da década de setenta com os fins de uso da propriedade para férias e por pequenos lapsos de tempo. Assim, comercializava-se o direito de uso da propriedade em função do tempo.

Os estadunidenses que denominaram essa forma de uso compartilhado da propriedade de *time-sharing*, que, em uma tradução literal, seria o “tempo compartilhado”. Em relação a este termo, inclusive, há muitas críticas em torno do fato de que remete à ideia do compartilhamento do tempo e não da propriedade em si. Dessa forma, vale o destaque para o fato de que, no modelo de *time-sharing*, os titulares das frações de tempo gozam da propriedade em si, excepcionando-se por ser em tempos exclusivos e distintos entre si.

Nessa lógica, tem-se claro que a operação da multipropriedade decorre de diversos conceitos estrangeiros, como *time-sharing*, *droit de jouissance à temps partagé*, *propriété spatio-temporale*, *multijouissance*, *multiproprietà*, direito real de habitação periódica, entre outros.

⁴ PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. *Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro)*. 1. ed. São Paulo, 2020.

Por fim, no Brasil, as operações de multipropriedade surgiram nos anos oitenta e, como se sabe, apenas receberam regulamentação específica em 2018 com a promulgação da Lei no 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Até então, conforme explica Frederico Henrique Viegas de Lima acerca do modelo de compartilhamento de bens imóveis no Brasil na década de noventa, a multipropriedade era compreendida como:

um complexo jurídico onde uma pessoa compra um período de desfrute de uma determinada época do ano. Este desfrute é exercitado de forma exclusiva e periódica, onde o multiproprietário possui um direito que todos os anos se repete. Sendo, por isto, um direito cíclico ou de eclipse⁵.

Denota-se que, no Brasil, há uma parte da doutrina que entende que o *time-sharing* e a multipropriedade são conceitos distintos. Assim explica Caio Calfat ao defender que, “apesar de a multipropriedade e o *timeshare* serem parecidos no que tange ao aspecto comercial, fato é que juridicamente e estruturalmente são institutos bastante distintos entre si. Deste modo, sua implementação exige estruturas, operações e estratégias igualmente diferenciadas⁶”.

Para o presente estudo, no entanto, diante da breve análise dos modelos estrangeiros, os termos *time-sharing* e multipropriedade serão utilizados de forma genérica para retratar os diversos modelos que tenham o mesmo fim de compartilhamento de bens imóveis por tempo. Assim também entende Gustavo Tepedino ao dispor que todas as designações são utilizadas para se referir à pluralidade de direitos individuais exercida sobre uma mesma base material, dividida em frações de tempo, de forma que a nomenclatura da multipropriedade é ligada à ideia de múltiplos domínios⁷.

1.3. INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 13.777/2018

Como visto acima, a regulamentação da multipropriedade imobiliária foi tardia no Brasil uma vez que o instituto já existia no cenário nacional desde a década de oitenta, o que, durante esse período, gerou insegurança jurídica e o aparecimento tímido de empreendimentos nesse regime. No entanto, a doutrina, a jurisprudência e o legislativo já flertavam com a existência desse instituto.

⁵ VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. *Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1990, p. 29.

⁶ CALFAT, Caio; CAMOZZI, Cláudio; CANTERAS, Diogo (org.). *Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas*. São Paulo: Secovi-SP, 2019. p. 40-41.

⁷ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Editora Saraiva, 1993. p. 2.

Assim, por exemplo, Gustavo Tepedino trouxe diversos ensinamentos acerca da natureza e do funcionamento da multipropriedade desde a publicação de seu livro “Multipropriedade Imobiliária” em 1993. Além disso, empreendedores, entidades representantes dos setores imobiliários e de turismo e atuantes do mercado imobiliário já se reuniam para o estudo e a discussão da matéria envolvendo o compartilhamento de bens imóveis no Brasil.

Em 2010, o Decreto nº 7.381/2010 que regulamentou a Lei Geral de Turismo de nº 11.771/2008, disciplinou no artigo nº 28 que a hospedagem por sistema de tempo compartilhado seria uma relação entre o prestador de serviço de hotelaria e terceiro.

Não obstante a isso, o Superior Tribunal de Justiça, em 2016, por meio do REsp 1.546.165/SP, havia pacificado o entendimento de que a multipropriedade possui a natureza jurídica de direito real de propriedade. A partir dessa decisão, os Tribunais passaram a adotar o entendimento de que, de fato, a multipropriedade se trata de instituto da propriedade.

Com tudo isso, apenas em 20 de dezembro de 2018, foi promulgada a Lei da Multipropriedade, resultado do Projeto de Lei nº 54 apresentado pelo Senador Wilder Moraes (PP/GO) em 2017. Aqui, a Lei Federal nº 13.777/2018, logrou alterar o Código Civil, incluindo o Capítulo VII-A, Seção I – “Do Condomínio em Multipropriedade”, no Livro III, e a Lei de Registros Públicos, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Não obstante, a referida lei possui aplicação supletiva da Lei Federal nº 4.591/1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Código de Defesa do Consumidor.

A Lei da Multipropriedade, assim, por meio de suas seções e artigos, tratou sobre a instituição, a transferência e a administração da multipropriedade, os direitos e as obrigações dos multiproprietários e o regime de multipropriedade em condomínios edilícios. Além disso, um dos principais aspectos da lei decorreu do fato de que posicionou a multipropriedade, de uma vez por todas, como uma forma de exercício do direito real de propriedade ao prescrever o seu registro em Cartório de Registro de Imóveis.

2. MODALIDADE DE MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade possui distintas modalidades, considerando a autonomia da vontade e as manifestações acerca do modelo de compartilhamento de bens imóveis até mesmo antes da Lei 13.777/2018. Aqui, para tanto, seguindo os ensinamentos de Gustavo Tepedino e de Maria Helena Diniz, serão exploradas a multipropriedade imobiliária, a multipropriedade societária ou acionária, a multipropriedade hoteleira e, por fim, o direito real sobre coisa alheia.

2.1. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Utilizada no Brasil, conforme desenvolvido pelo presente estudo, a multipropriedade imobiliária trata-se de instituto constituído por meio de condomínios de multiproprietários, em que há uma convenção para dispor sobre os regramentos e os limites da utilização da fração de tempo/unidade autônoma do empreendimento imobiliário. No que diz respeito à unidade adquirida, Maria Helena Diniz esclarece que cada multiproprietário “só tem o direito de usá-lo por um certo período do ano, devendo, ainda, submeter-se às normas de condomínio⁸”.

Trata-se de modalidade que tem como fundamento um direito real pleno do multiproprietário. Por conseguinte, o multiproprietário possui a faculdade de uso e gozo exclusivo e perpétuo sobre o bem durante a sua respectiva fração de tempo. A referida faculdade, entretanto, tal como realizado nos condomínios, sujeita-se à convenção de condomínio para dispor sobre a relação dos condôminos com as áreas comuns do bem imóvel, bem como ao regulamento interno para disciplinar a utilização de cada unidade autônoma.

2.2. MULTIPROPRIEDADE SOCIETÁRIA OU ACIONÁRIA

Na multipropriedade societária, o empreendimento imobiliário é de propriedade de uma sociedade, em que os seus sócios figuram como adquirentes de determinada unidade autônoma desse empreendimento com o direito de utilização periódica dessa unidade. Assim, por meio da aquisição de quotas sociais, os sócios adquirem o direito de natureza pessoal que lhes possibilitam a ocupação e o uso da respectiva unidade por determinada fração de tempo.

⁸ DINIZ, Maria Helena Diniz. *Curso de direito civil brasileiro*, cit., posição 102.

Tem-se, portanto, a constituição de uma sociedade anônima proprietária do bem e a criação de ações que irão representar a fração de tempo que cada detentor poderá usufruir no imóvel. Maria Helena Diniz define como:

uma sociedade, proprietária de imóvel de lazer, emite ações ordinárias, que, por representarem a propriedade do referido imóvel, ficam em poder dos seus efetivos proprietários, garantindo-lhes a gestão social, e ações privilegiadas ou preferenciais, que serão vendidas a sócios-usuários para que tenham direito de uso em turnos predefinidos daquele bem social por um prazo⁹.

O direito de utilização em turnos, por sua vez, decorre da emissão de ações preferenciais pela sociedade proprietária com o propósito específico de compartilhamento do bem imóvel. Dessa forma, o compartilhamento da utilização funciona por meio da subscrição de ações específicas que representam cada fração de tempo a ser usada por seu detentor – sócio titular da ação.

O direito de uso, por sua vez, é regulado através de contrato próprio, com cláusula que prevê uma temporada fixa, que se renova anualmente e por prazo indeterminado.

Destaca-se que o detentor da unidade de tempo figura apenas como um acionista e possui um direito obrigacional frente à sociedade, de forma que não tem o direito de transferir a propriedade da unidade/ação à terceiros uma vez que esta segue sendo de propriedade da sociedade. Por conseguinte, não se trata de um direito oponível contra terceiro. Aqui, inclusive, não há um direito real e o título aquisitivo de ações possui eficácia *inter partes*.

Ainda, no que diz respeito à administração do empreendimento e da utilização da unidade autônoma, o titular da fração de tempo depende da condução da sociedade e de seu estatuto social. Logo, o multiproprietário acionista fica à mercê do funcionamento e do destino da sociedade, posicionando-se em um lugar de vulnerabilidade quanto ao bem que, em regra, adquiriu por prazo indeterminado. Em razão de tais inseguranças, inclusive, a multipropriedade acionária não logrou êxito na Itália.

2.3. MULTIPROPRIEDADE HOTELEIRA

A multipropriedade hoteleira não se trata de nova espécie autônoma, pois surge a partir da mescla da multipropriedade imobiliária com o movimento de gestão hoteleira. Nessa

⁹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, cit., posição 102.

modalidade, Gustavo Tepedino define que “*se agrega ao condomínio de multiproprietários a gestão profissional de grandes cadeias hoteleiras, de modo a oferecer, no mesmo empreendimento, duplo regime de multipropriedade e de hotelaria*”¹⁰.

Comum em grandes redes de hotéis e empresas multinacionais em geral, há uma gestão profissional do condomínio de multiproprietários por meio da rede de hotéis, de forma que são ofertados serviços e produtos de multipropriedade e de hotelaria no mesmo empreendimento. Em outras palavras, a multipropriedade hoteleira funciona a base da entrega da gestão da multipropriedade a redes de hotelaria com os fins de permuta da titularidade de frações de tempo.

2.4. DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA

O direito real sobre coisa alheia foi instituído pela Lei Portuguesa ao prever o direito real de habitação periódica. Aqui, o adquirente da fração de tempo figura como titular de direito real limitado uma vez que a propriedade limitada permanece com o empreendedor do bem imóvel. Assim, o adquirente possui o direito de usar do imóvel por um prazo previamente fixado, mas, por exemplo, não pode desviar a sua finalidade em razão da obrigação que possui de conservar o bem. Neste caso, contudo, o adquirente tem a faculdade de transferir a sua titularidade sobre o bem imóvel adquirido.

¹⁰ TEPEDINO, Gustavo. *Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária*. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Direito imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 514.

3. FRAÇÃO DE TEMPO

3.1. CONCEITO

Em que pese existirem diversas espécies de compartilhamento de imóveis, o diferencial da multipropriedade imobiliária recai sobre o fato de que o uso e o gozo do bem imóvel sujeitam-se ao tempo. O próprio conceito da multipropriedade gira em torno do fato de que se trata de uma divisão temporal da utilização de um bem imóvel por diversos proprietários, sendo justamente nesse contexto que surge a figura da fração de tempo ou cota de tempo.

Definida pelo artigo 1.358-E do Código Civil, a fração de tempo é indivisível e o período de cada fração de tempo não poderá ser inferior a 7 dias, seguidos ou intercalados, podendo ser: (i) fixo e determinado, no mesmo período de cada ano, como, por exemplo, a mesma semana em todos os anos; (ii) flutuante, ou seja, variável de tempos em tempos, mediante procedimento objetivo que respeite a objetividade, transparência e o tratamento isonômico, em relação a todos os multiproprietários, como seria a hipótese em que, a cada certo tempo, os condôminos se reúnem e sorteiam quem vai ficar com cada período; ou (iii) misto, combinando as características dos sistemas fixo e flutuante.

Um empreendimento pode ter cinquenta e dois multiproprietários, número que corresponde às semanas do ano. Assim, cada um dos multiproprietários seria titular de uma fração ideal de $1/52$ do respectivo imóvel uma vez que se considera que há cinquenta e duas semanas em um ano inteiro. Destaca-se que é permitida a aquisição de mais de uma fração de tempo por apenas um adquirente, mas, ainda assim, ele não as pode dividir.

Ainda, a legislação supramencionada, por meio do parágrafo segundo do artigo 1.358-E, esclarece que “todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores”. A lei, inclusive, prevê que apenas um multiproprietário possua todas as frações de tempo, apenas ressalvando que a multipropriedade não se extinguirá nessa hipótese.

Por último, cabe destacar que o direito do multiproprietário apenas poderá ser exercido por um tempo previamente limitado, mas que esse tempo é perpétuo visto que se renova anualmente. Assim, trata-se de um direito titularizado pelo multiproprietário que, por sua vez,

pode dispor desse bem, seja por ato intervivos como a transmissão do direito ou por causa mortis, por meio da herança ou testamento, por exemplo.

3.2. ALIENAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

A multipropriedade imobiliária, como um direito real de propriedade, pode ser livremente alienada e onerada uma vez que integrante do patrimônio do multiproprietário e, por conseguinte, produz efeitos contra terceiros, conforme reconhece o artigo 1.328-L, caput, do Código Civil, conforme segue.

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

Assim, o titular da unidade periódica possui a liberdade de alienar ou onerar a sua respectiva fração de tempo sem precisar cientificar os demais multiproprietários e independentemente da anuência destes. Apesar disso, o multiproprietário tem a obrigações de informar o respectivo administrador da multipropriedade acerca de sua intenção de alienação para que este realize as devidas regularizações.

Cumprido esclarecer que, em que pese caber a oneração da propriedade da fração de tempo, isto é, a cota ser passível de penhora, essa constrição patrimonial recairá somente sobre a fração de tempo correspondente ao multiproprietário devedor e não sobre o todo condominial.

Em consonância com o direito de livre disposição acerca da transferência do direito de multipropriedade, o parágrafo primeiro do artigo supracitado estabelece que, nos casos em que não forem previamente estipulados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio, não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo. Logo, com exceção de previsão expressa, os demais multiproprietários ou o instituidor do condomínio não podem exigir que a propriedade sobre a fração de tempo seja oferecida primeiramente a eles.

A cessão de direitos, por sua vez, também pode ser efetuada, a qualquer título, mas também depende de aviso antecipado ao administrador. Destarte, o multiproprietário possui o direito de ceder livremente a sua fração de tempo em locação ou comodato, conforme inciso II do artigo 1.358- I. Sempre com a ressalva, no entanto, que as normas condominiais previamente estabelecidas devem ser observadas em todos os casos.

Por fim, destaca-se que cabe a usucapião sobre a fração de tempo. Um exemplo comum seria no caso em que há uma aquisição de fração de tempo de quem não era o verdadeiro dono, e ao exercer a posse sobre o bem durante o período exigido para a usucapião, o vício do contrato leva ao reconhecimento do direito de propriedade.

3.3. RENÚNCIA

A renúncia ao direito de multipropriedade tem natureza jurídica dupla, de renúncia abdicativa e de aquisição legal derivada de propriedade em favor do condomínio edilício.

No que diz respeito à renúncia abdicativa ao direito de multipropriedade, esta somente se aplica à multipropriedade constituída de acordo com o regramento da Lei 13.777/2018, em que a fração de tempo possui matrícula própria e a instituição e a convenção condominiais regram o regime da multipropriedade.

Já no caso da renúncia translativa, entretanto, conforme dispõe o artigo 1.358-T do Código Civil, “*o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício*”.

4. DIREITOS E DEVERES DOS MULTIPROPRIETÁRIOS

Além de outros direitos eventualmente previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, dispõe o artigo 1.358-I que o multiproprietário terá o direito de (i) usar e gozar, com exclusividade, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; (ii) ceder a fração de tempo em locação ou comodato; (iii) alienar ou onerar a fração de tempo, a título gratuito ou oneroso, devendo informar ao administrador; e (iv) participar e votar nas assembleias de condomínio edilício ou do condomínio em multipropriedade.

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

- I – usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;
- II – ceder a fração de tempo em locação ou comodato;
- III – alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;
- IV – participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:
 - a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;
 - b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Denota-se que o rol elencado acima é um rol exemplificativo uma vez que, não obstante aqueles atribuídos ao multiproprietário por meio de instrumentos específicos ao condomínio em multipropriedade, devem ser respeitados, também, os direitos de propriedade previstos de modo geral no Código Civil.

Inclusive, a lista de direitos a que se submetem os multiproprietários, segundo Gustavo Tepedino¹¹, é de suma relevância uma vez que demonstra a preocupação do legislador com vistas a garantir, expressamente, a faculdade de uso e gozo do imóvel, incluindo a possibilidade de cessão da fração de tempo, a sua alienação e oneração e a participação do multiproprietário

¹¹ TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Conjur, 30/01/2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em 05/11/2023.

de forma que tenha a opinar e exercer o direito de votar nas questões inerentes à administração do condomínio a que se sujeito a multipropriedade.

Tais direitos, por sua vez, conforme diz Arnaldo Rizzardo, atraem, “em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio¹²”, os quais devem ser exigidos de todos que circulam pelo condomínio, independentemente de este ser o multiproprietário.

Portanto, traz o Código Civil, por meio do artigo 1.358-J, o rol de obrigações do multiproprietário:

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I – pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II – responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III – comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV – não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V – manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI – usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII – usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII – desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX – permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

Mais uma vez, trata-se de rol exemplificativo, podendo haver outros deveres e obrigações decorrentes do instrumento de instituição e da convenção de condomínio em multipropriedade.

Não obstante a isso, de forma subsequente, o multiproprietário também é obrigado a realizar reparos no imóvel, bem como em suas instalações, equipamentos e mobiliários, sendo responsável por tais despesas quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel ou quando do uso anormal do imóvel.

¹² RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 123.

O dever de manter o imóvel conservado, por sua vez, obriga o multiproprietário a comunicar de forma imediata o administrador do condomínio, a quem se preocupa a natureza do bem imóvel objeto da multipropriedade, eventuais defeitos ou qualquer espécie de avarias e vícios no imóvel dos quais constatar durante a utilização de sua respectiva fração de tempo.

Ainda no que diz respeito à natureza da multipropriedade, faz completo sentido a obrigação de desocupação do imóvel, impreterivelmente, até o momento fixado no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em razão justamente da rotatividade do imóvel por fração de tempo. Assim, inteiramente legítima a obrigação do multiproprietário de observar o período exclusivamente à sua respectiva fração de tempo.

Inclusive, tais deveres e obrigações são de tamanha relevância para a manutenção do sistema da multipropriedade que, conforme disciplina o parágrafo primeiro do artigo supracitado, o multiproprietário está sujeito à multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres, e à multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

5. ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

A administração da multipropriedade é feita por um administrador que é escolhido na instituição do condomínio ou em uma eleição feita em assembleia geral, conforme atribuições previstas nestes instrumentos e no art. 1.358-M do Código Civil.

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

a) determinar a necessidade da troca ou substituição;

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

Nesse cenário, o administrador pode ser qualquer pessoa, com qualquer formação profissional, salvo se o regime da multipropriedade recair sobre unidades de condomínio edilício, caso em que haverá um administrador profissional, conforme determina o artigo 1.358-R do Código Civil.

O administrador, inclusive, é figura imprescindível para o funcionamento da multipropriedade uma vez que é o responsável pela coordenação da utilização do imóvel, pela manutenção, conservação e limpeza do imóvel, bem como pelas despesas decorrentes da multipropriedade. Para tanto, o instrumento de instituição e a convenção de condomínio em multipropriedade colocam-se como igualmente relevantes uma vez que são elas que vão garantir a mínima viabilidade do exercício das atividades do administrador.

Cabe destacar que o que se muito se vê na prática é uma grande incidência de empresas especializadas contratadas para exercer o papel de administrador.

O administrador, ainda, será nomeado no ato da instituição ou na convenção, conforme disciplina o caput do artigo supracitado. Contudo, nada diz a lei sobre a destituição do cargo.

Logo, conforme entendimento da doutrina, a destituição desse administrador deve ser disciplinada nos instrumentos da multipropriedade com a inclusão obrigatória de prazos para alteração e indicação dos administradores subsequentes da multipropriedade.

Aqui, portanto, ao invés da figura do síndico, pessoa encarregada pelo exercício das atribuições decididas nas deliberações em assembleias nos condomínios edilícios, tem-se a figura do administrador.

Por fim, cumpre ressaltar que não há vedação à figura do síndico no condomínio em multipropriedade, de modo que grande parte da doutrina entende que é possível a coexistência da figura do administrador e do síndico, desde que as respectivas atribuições sejam delimitadas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

6. CONDOMÍNIO

O condomínio multiproprietário será constituído mediante ato entre vivos ou um testamento, registrado no Registro de Imóveis com a discriminação da duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo, conforme prevê o artigo 1.358-F do Código Civil. Logo, decorre de um acordo de vontade dos condôminos que buscam essa nova forma de uso coletivo de determinado bem imóvel através do fracionamento deste no tempo.

Os condôminos são todos os multiproprietários, sendo o condomínio exclusivo em unidades autônomas e em frações de tempo pré-estabelecidas. Neste ponto, retoma-se ao fato de que, mesmo se todas as frações de tempo pertencerem a uma única pessoa, o condomínio em multipropriedade permanecerá e não se extinguirá automaticamente visto que o que caracteriza o condomínio em multipropriedade é a pluralidade de unidades periódicas e não a existência de pessoas diversas na figura de multiproprietários.

O condomínio em multipropriedade segue as mesmas diretrizes do condomínio edilício ao possibilitar a convenção de condomínio e a instituição de condomínio por instrumentos particulares. Aqui, portanto, o ato de instituição deverá regulamentar os poderes e deveres dos multiproprietários e a convenção de condomínio deverá delimitar rigorosamente os poderes dos multiproprietários no intuito de assegurar o aproveitamento do bem imóvel por todos os multiproprietários, sem invasão de esfera alheia ou deterioração do imóvel.

Cumprido ressaltar o entendimento de Alberto Gentil de Almeida Pedroso¹³ que destaca que “o ato de instituir é diferente do de constituir”, de modo que a instituição do condomínio em multipropriedade equivale a estrutura jurídico-real do instituto, com os fins de individualizar os elementos característicos de cada bem imóvel. Por outro lado, o termo constituição do condomínio é usualmente utilizado para “dar a alma desse esqueleto jurídico-real”, isto é, serve para o estabelecimento das regras de funcionamento do condomínio.

O ato de instituição do condomínio em multipropriedade não exige escritura pública, mas apenas registro. Assim, em razão da relevância de instrumento escrito, em que constarão as frações de tempo de cada um dos multiproprietários e os prazos para o seu exercício, além

¹³ PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro*. 1. ed. São Paulo

dos direitos e deveres das partes, a convenção de condomínio em multipropriedade deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Inclusive, entre o conteúdo que deve constar da convenção de condomínio, prescreve o artigo 1.325-G do Código Civil, que segue.

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Inclusive, o instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade pode estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel, as quais podem ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica. Essa delimitação máxima de fração de tempo, por sua vez, conforme dispõe Francisco Eduardo Loreiro¹⁴, não decorre da lei, mas da vontade das partes, ou do próprio instrumento de instituição ou da convenção de condomínio, que deve ser respeitada pelos novos adquirentes.

No que diz respeito ao caso em que a instituição da multipropriedade é instituída para posterior alienação das frações de tempo a terceiros, por sua vez, “*o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações*”, conforme prevê o parágrafo primeiro do artigo 1.358-H do Código Civil. Essa disposição possui a nítida intenção de resguardar a atuação do incorporador instituidor que possuirá todas as frações ideais no momento da instituição do condomínio.

¹⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Livro III: Do direito das coisas*. In PELUSO, Cesar (coord.) *Código civil Comentado: doutrina e jurisprudência*. 13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1367

6.1. REGIME DE MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

O condomínio edilício é aquele em que coexiste a propriedade exclusiva do condômino e a propriedade de todos, sendo as duas propriedades inseparáveis e não passíveis de divisão. Neste caso, há a ligação da propriedade individual com propriedade coletiva, o que gera diversas imposições para utilização do bem imóvel.

Caio Mário da Silva Pereira¹⁵, inclusive, destaca que essa união entre propriedades reforça as imposições, as limitações e as restrições, que se dão em benefício do equilíbrio do grupo, em benefício da coisa comum e em benefício do comportamento respeitoso dos interesses alheios.

Aqui, assim como no condomínio multiproprietário, o elemento constitutivo do condomínio edilício é o ato de instituição decorrente do ato de manifestação expressa de vontade das partes e do cumprimento de requisitos legais, bem como do registro em Cartório de Registro de Imóveis.

No que se refere ao contexto da multipropriedade, segundo o art. 1.358-O do Código Civil, o condomínio edilício pode adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante (i) previsão no instrumento de instituição; ou (ii) deliberação da maioria absoluta dos condôminos. Nesta hipótese, a convenção de condomínio, para além das disposições já vistas, deve atender o quanto previsto no artigo 1.325-P do Código Civil.

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código:

I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;

II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V - os órgãos de administração da multipropriedade;

VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771,

¹⁵ SILVA PEREIRA. Caio Mario da. *Condomínio e Incorporações – Trinta anos*. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial. São Paulo. 13ª ed., 2018.

de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Ainda, as convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação esta que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos, conforme prescreve o artigo 1.358-U do Código Civil.

O regimento interno do condomínio edilício em multipropriedade, por sua vez, deve dispor de regras referentes à forma de uso das áreas comuns pelos multiproprietários, bem como disciplinar os direitos e deveres dos administradores com relação ao acesso ao imóvel. No que diz respeito às regras de convívio entre os multiproprietários de unidades autônomas não sujeitas ao referido regime, estas devem ser claras e bem discriminadas quando tratarem de empreendimentos mistos.

No que diz respeito à contribuição condominial, a responsabilidade pelas despesas condominiais levará em consideração a fração de tempo de cada multiproprietário. Inclusive, o entendimento jurisprudencial é de que a responsabilidade pelas despesas condominiais se mantém na proporção de cada quota-parte dos condôminos, conforme se vê das ementas abaixo.

APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS – SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – CONJUNTO PROBATÓRIO CARREADO AOS AUTOS QUE AUTORIZA A CONCLUSÃO DE QUE AS TAXAS CONDOMINIAIS APROVADAS NAS ASSEMBLEIAS ORDINÁRIAS CORRESPONDEM A QUANTIA DEVIDA POR CADA CONDÔMINO E NÃO PELA UNIDADE AUTÔNOMA - EXCESSO DE EXECUÇÃO AFASTADO - SENTENÇA REFORMADA – INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA - RECURSO PROVIDO¹⁶.

Cobrança de despesas condominiais – Condomínio edilício multipropriedade – Legislação específica aplicável que enseja, como regra, a previsão da contribuição condominial por assembleia de maneira proporcional à fração de cada condômino

¹⁶ TJSP; Apelação Cível 1042702-45.2017.8.26.0002; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2019; Data de Registro: 30/09/2019

multiproprietário, e não considerando cada unidade imobiliária – Cobrança procedente para acolher os valores reclamados na ação sem a subdivisão em 1/52 – Provimento¹⁷.

De mesmo modo, em caso de inadimplemento das despesas ordinárias e extraordinárias por parte do multiproprietário, o artigo 1.358-S do Código Civil prevê que caberá ação judicial contra este pelo condomínio edilício relativamente à fração correspondente de sua propriedade, na forma da legislação processual civil.

Inclusive, se forem condomínios em multipropriedade instituídos para a locação de frações dos tempos por seus titulares, o inadimplente poderá acarretar a inviabilização da utilização do imóvel até a quitação da dívida, nos termos do artigo 1.358-S, parágrafo único, do Código Civil.

¹⁷ TJSP; Apelação Cível 1024143-63.2015.8.26.0114; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2021; Data de Registro: 05/02/2021

7. ASPECTOS REGISTRAIS

7.1. INSTITUIÇÃO E REGISTRO

Conforme já exposto, a multipropriedade já era uma situação fático-jurídica presente no cenário nacional antes da regulamentação da Lei 13.777/2018. Contudo, até a promulgação da lei, havia uma lacuna no que se refere à sua regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse contexto, em que pese as partes poderem se valer da força do instrumento particular, os negócios envolvendo a multipropriedade não se valiam de uma segurança jurídica decorrente do registro público. Isto porque o registro é de suma relevância para que, por meio da publicidade inerente à sua prática, seja dado conhecimento do titular do direito a terceiros. Logo, por exemplo, os direitos reais sobre bens imóveis só se adquirem mediante registro.

Assim, até então, no ordenamento jurídico brasileiro, para além de uma discussão jurisprudencial acerca da natureza jurídica de direito real da multipropriedade, apenas havia o Provimento nº 37/2013, pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que autorizou no item 229.1 do Capítulo XX, a abertura de matrículas próprias nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis para cada uma das unidades autônomas nas hipóteses de multipropriedade.

Com isso, apenas por intermédio da Lei no 13.777/18, com a alteração da Lei de Registros Públicos, foram incluídas novas disposições e, por consequência, a previsão da possibilidade de registro de imóvel em regime de condomínio multiproprietário.

Nesse caso, por exemplo, foi implementada relevante modificação na Lei nº 6.015/1973 para atribuir a cada fração de tempo uma matrícula individualizada, instituindo-se a dinâmica de matrícula “mãe” e matrículas “filhas”, conforme artigo 176 da Lei de Registros Públicos, em seus §§10 e 11.

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (...)

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

Destaca-se que, tradicionalmente, a abertura de matrícula levava em consideração apenas um imóvel no seu aspecto territorial e geográfico, isto é, a matrícula era aberta considerando a localização física da unidade territorial. E, inclusive, a abertura de matrícula para determinada fração ideal deve ser analisada no seu sentido de unitariedade jurídica.

No caso da multipropriedade imobiliária, contudo, são criadas frações de tempo relativamente a um mesmo imóvel, instituindo um condomínio, de forma que não há a criação de mais de um imóvel sobre a mesma área. Portanto, em regra, não seriam titularizadas matrículas autônomas. Em razão disso, há diversos Cartórios de Registro de Imóveis que adotam o entendimento de que o correto seria que cada fração de tempo correspondesse a um registro, dentro de uma mesma matrícula.

Contudo, quando cada condômino obtém o seu registro de maneira sequencial na mesma matrícula, e não nas matrículas segregadas e originadas das frações de tempo, o controle nos moldes de um condomínio ordinário se mostra facilitado. Assim, por exemplo, se torna mais viável a organização para que cada fração de tempo, em função de legislação tributária municipal, seja objeto de inscrição imobiliária individualizada, bem como o registro de eventual oneração sobre a fração de tempo de um multiproprietário.

Por fim, com as alterações feitas na Lei de Registros Públicos, o artigo 178 passou a prever, além das convenções de condomínio previstas em sua redação original, o condomínio em multipropriedade, conforme previsto em seu inciso III. Ato contínuo, foi destacada a obrigatoriedade do registro da convenção de condomínio na matrícula “mãe”.

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:

(...)

III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade

8. VIABILIDADE DOS PROJETOS DE MULTIPROPRIEDADE

Segundo a pesquisa do cenário de desenvolvimento de multipropriedade feita por Caio Calfat, atualmente, no Brasil, há 180 empreendimentos multiproprietários em 81 municípios brasileiros. Em 2019, ano em que a Lei 13.777/2018 entrou em vigor, havia 45 municípios com empreendimentos multiproprietários, o que demonstra o crescimento em 26 municípios apenas em quatro anos. Conforme explica o professor ora mencionado,

antes do surgimento da multipropriedade, os destinos turísticos não nasciam e cresciam com tanta rapidez e intensidade; os hotéis, resorts, pousadas e loteamentos turísticos não tinham a mesma capacidade de revelar novos destinos a nível regional ou nacional, que a multipropriedade vem tendo. Esta é uma realidade verificada ano a ano em nossos relatórios, haja vista que este grande crescimento vem ocorrendo nos últimos doze anos, em período improvável: durante três graves crises do setor imobiliário-turístico brasileiro que aconteceram em sete anos, somados: a superoferta hoteleira, a recessão econômica e a pandemia da COVID-19¹⁸.

Por outro lado, no que diz respeito ao judiciário, em um levantamento de decisões de 2º grau proferidas no âmbito do Tribunal de Justiça de São Paulo feito desde que a Lei 13.777/2018 entrou em vigor em fevereiro de 2019, foi possível verificar cerca de setenta julgados discutindo a multipropriedade, mas, excluindo os processos que se limitam à análise de questões puramente formais e processuais, apenas foi possível identificar cinco julgados que realizaram a análise material acerca da multipropriedade, bem como mencionaram a nova legislação específica.

Do ponto de vista do consumidor, a multipropriedade possibilita a fruição de um bem que, na maioria das vezes, seria de difícil acesso à grupos que não teriam capacidade de custear o preço da propriedade em sua totalidade. Assim, considerando que no modelo ora estudado o preço de aquisição do bem é proporcional à fração do preço de aquisição da propriedade equivalente à cota de tempo, a multipropriedade se mostra como uma alternativa mais acessível.

Não obstante a isso, o custo de manutenção do bem também é rateado entre os multiproprietários na proporção da fração de tempo de propriedade de cada um deles.

¹⁸ CALFAT, Caio. *Cenário do desenvolvimento de multipropriedade no Brasil*. Ed. 2023, pg. 8. Disponível em: <https://www.dropbox.com/s/zf07oztvdvk2ic/CC%20-%20Cen%C3%A1rio%20do%20Desenvolvimento%20de%20Multipropriedades%202023%20V5.pdf?dl=0>. Acesso em: 05/11/2023.

Já do ponto de vista do mercado nacional, especialmente para a indústria turístico-hoteleira, o mercado de multipropriedade se mostra como uma alternativa que viabiliza a utilização do bem imóvel ao longo de todo ano e não somente em altas estações. À vista disso, o potencial do bem imóvel é ampliado uma vez que diminuído a sua improdutividade. Assim é a visão de Gustavo Tepedino:

Do ponto de vista da indústria turístico-hoteleira e de serviços, a economia das regiões turísticas é aquecida de forma uniforme em todos os períodos do ano, não mais de modo sazonal. Ao se promoverem o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local de maneira contínua, o equilíbrio ecológico é favorecido na medida em que se resguarda o meio ambiente contra a proliferação indiscriminada de construções, por vezes subutilizadas ou descuidadas¹⁹.

Inclusive, de acordo com investidores dos setores de hotelaria, “*como não existem incentivos governamentais e nem linhas de crédito para desenvolver a hotelaria nacional, as incorporadoras e construtoras descobriram na multipropriedade uma maneira rápida de levantar recursos*”²⁰. Dessa maneira, tem-se clara a visão que o mercado interno tem sobre a multipropriedade imobiliário como novo formato de comercialização.

No entanto, no que se refere à operacionalização da multipropriedade, diante de sua complexidade, a administração do empreendimento multiproprietário posiciona-se como de grande dificuldade. Assim, tem-se um cenário em que o administrador do condomínio possui múltiplas tarefas de difícil controle. Então, por exemplo, ele deve manter e conservar o bem imóvel semanalmente, lidando com a forma de utilização desse bem imóvel entre os possíveis cinquenta e dois multiproprietários. Ademais, deve organizar todo orçamento e despesas do condomínio, bem como cobrar essas despesas dos cinquenta e dois proprietários de cada unidade autônoma.

Não obstante a isso, tem-se uma situação registral, em razão da abertura de uma matrícula para cada fração de tempo, além da matrícula original, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo. Portanto, uma única unidade autônoma pode gerar a abertura de cinquenta e duas matrículas.

¹⁹ TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Conjur, 30/01/2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em 05/11/2023.

²⁰ Disponível em <https://www.revistahoteis.com.br/multipropriedade-modelo-de-investimento-quealavanca-a-hotelaria-nacional/>. Acesso em 05/11/2023.

Imagine-se, assim, um prédio condominial com vinte andares, sendo que cada andar corresponde a uma unidade autônoma apenas. Deste prédio, podem ser abertas 1.061 matrículas – uma matrícula “mãe” para todo prédio, vinte matrículas, sendo uma para cada unidade autônoma, e 1.040 matrículas para cada fração de tempo sobre a unidade autônoma. Neste caso, o administrador, ainda, deveria ser cientificado das eventuais alienações de cada fração de tempo. Isto é, deveria ter o controle das 1.040 frações de tempo.

Ante o exposto, denota-se que diante da complexidade das relações jurídicas na multipropriedade, em que pese a tendência de crescimento e o ânimo do mercado interno sobre essa nova forma de aproveitamento de bens imóveis, a legislação específica ainda se mostra muito superficial uma vez que não se aprofunda em questões práticas do funcionamento da multipropriedade. À vista disso, os empreendedores, multiproprietários e participantes de forma geral do negócio multiproprietário devem buscar uma boa regulamentação da multipropriedade, de tal forma que os instrumentos que a regulam devem conter regras claras e objetivas.

CONCLUSÃO

A multipropriedade imobiliária no Brasil, regulamentada com a Lei 13.777, promulgada em 20 de dezembro de 2018, ganhou espaço no Código Civil de 2002, dando nova redação ao artigo 1.358 do Código Civil, bem como aos artigos 176 e 178 da Lei 6.015/73, a Lei de Registros Públicos. A lei multiproprietária teve papel de suma relevância ao introduzir um regramento relativamente seguro da multipropriedade imobiliária no país e ao afastar a omissão normativa que se via nas últimas décadas.

Dessa maneira, até a promulgação da referida lei, havia um crescimento tímido da multipropriedade imobiliária no cenário nacional, sobretudo em razão da insegurança jurídica que existia em razão da ausência de uma regulamentação uniforme acerca de seu funcionamento, bem como pela impossibilidade de registro das frações de tempo nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Já com o advento da Lei 13.777/2018, como se viu pelo presente trabalho, houve uma real tentativa do legislador de percorrer pela multipropriedade como instituto de natureza de direito real de propriedade e como regime de condomínio, discorrendo sobre a sua instituição, registro, administração e transferência, bem como todas as obrigações e direitos que cercam os multiproprietários e administradores do empreendimento multiproprietário.

Com isso, em que pese a referida lei ainda conter lacunas e gerar dúvidas acerca da viabilidade do registro de todas as frações de tempo, bem como do controle da administração da multipropriedade, sendo esta a principal ressalva quanto ao instituto, foi possível observar o otimismo do mercado interno, assim como dos juristas, sobre essa nova forma de empreendimento, o que também é espelhado no crescimento da comercialização de imóveis na forma de compartilhamento.

Logo, este trabalho segue o entendimento de Gustavo Tepedino²¹ ao esclarecer que é *“imperiosa a tarefa do jurista no sentido de oferecer segurança aos investidores, definindo a disciplina aplicável a tais empreendimentos e os parâmetros interpretativos para o controle da*

²¹ TEPEDINO, Gustavo. *Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária*. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Direito imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015, pg. 522.

legalidade e a abusividade das cláusulas condominiais e contratuais praticadas em tais operações”. Conclui-se, então, que ao lado do trabalho do legislador, a doutrina e a jurisprudência também devem acompanhar o processo evolutivo e crescente da multipropriedade em vistas de assegurar proteção aos multiproprietários e o aproveitamento desse novo bem jurídico.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGHIARIAN, Hercules. *Curso de direito imobiliário*. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

ALVIM, Arruda; CLAPIS, Alexandre Laizo. *Lei de registros públicos comentada*. 2.ed. Rio de Janeiro Forense 2019

ARCARO, Alexandre Augusto. *Função social da multipropriedade como regime condominial*. 2021. Dissertação (Mestrado) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Faculdade de Faculdade de Direito, Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito, 2021 Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/jspui/handle/handle/24055>. Acesso em: 21 dez. 2021.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 05/11/2023.

BRASIL. *Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010*. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm. Acesso em: 01/11/2023.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 05/11/2023.

BRASIL. *Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2028*. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm. Acesso em: 05/11/2023.

BRASIL. Projeto de Lei nº 54, de 2017. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleggetter/documento?dm=5086159&disposition=inline>. Acesso em: 05/11/2023.

CALFAT, Caio. *Cenário do desenvolvimento de multipropriedade no Brasil*. Ed. 2023. Disponível em: <https://www.dropbox.com/s/zf07oztvdvkv2ic/CC%20-%20Cen%C3%A1rio%20do%20Desenvolvimento%20de%20Multipropriedades%202023%20V5.pdf?dl=0>. Acesso em: 05/11/2023

CALFAT, Caio; CAMOZZI, Cláudio; CANTERAS, Diogo (org.). *Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas*. São Paulo: Secovi-SP, 2019.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro, v. 4: direito das coisas*. 36. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, v. 5: direito das coisas*. 18. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Livro III: Do direito das coisas*. In PELUSO, Cesar (coord.) Código civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. *Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro)*. 1. ed. São Paulo, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SANTOS, Flauzilino Araujo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Mirante Et Cetera, 2012.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário: teoria e prática*. 17. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SILVA PEREIRA. Caio Mario da. *Condomínio e Incorporações – Trinta anos*. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial. São Paulo. 13ª ed., 2018.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil, v. 4: direito das coisas*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Conjur, 30/01/2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em 05/11/2023.

TEPEDINO, Gustavo. *Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária*. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Direito imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015.

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

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. *Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1990.