

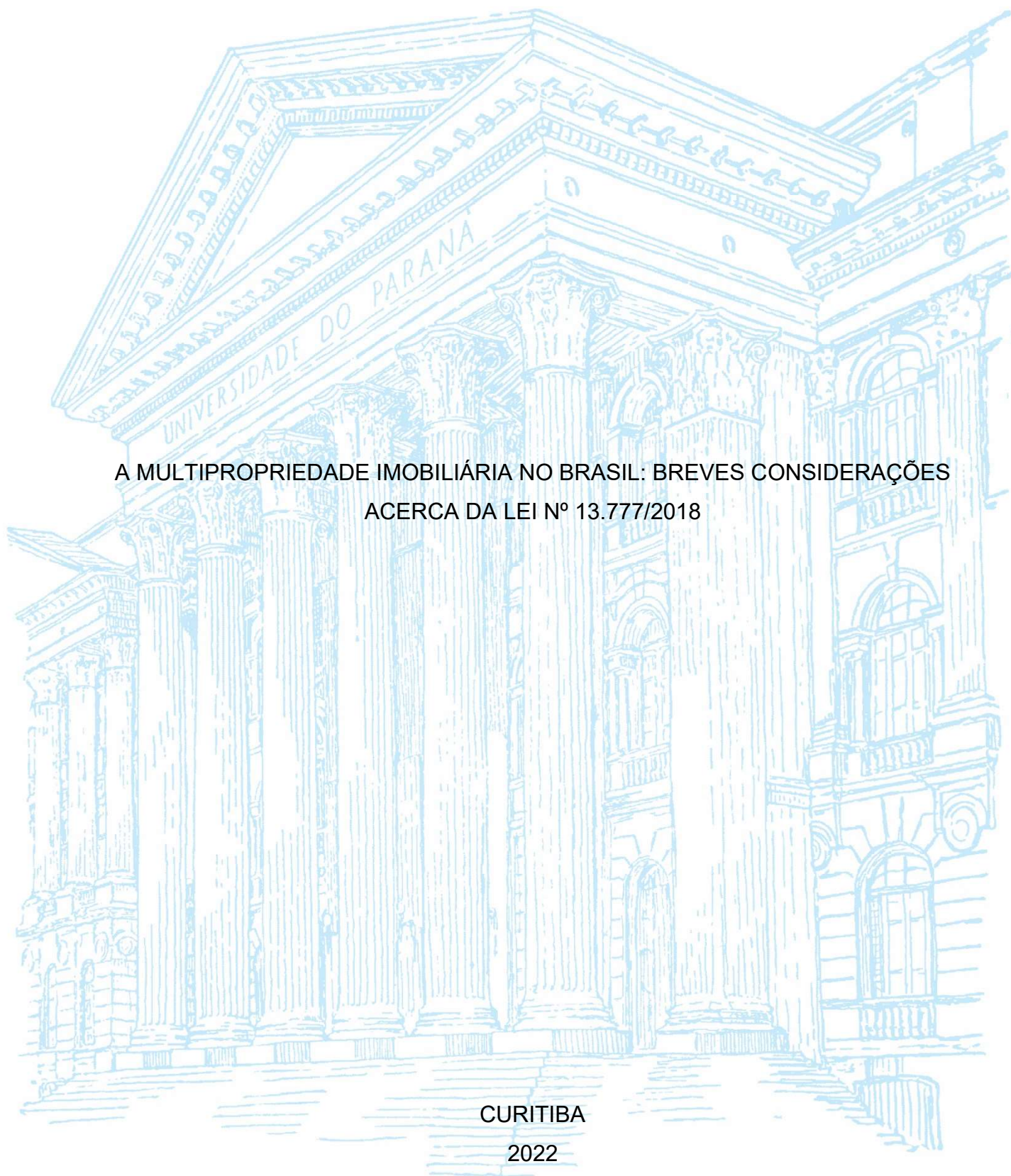
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

LUCAS FELIX MINELLA

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL: BREVES CONSIDERAÇÕES
ACERCA DA LEI Nº 13.777/2018

CURITIBA

2022



LUCAS FELIX MINELLA

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL: BREVES CONSIDERAÇÕES
ACERCA DA LEI Nº 13.777/2018

Artigo apresentado como requisito parcial à conclusão do curso de Graduação em Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná.

Orientadora: Prof. Dra. Luciana Pedroso Xavier

CURITIBA

2022

TERMO DE APROVAÇÃO

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL: BREVES CONSIDERAÇÕES ACERCA DA LE

LUCAS FELIX MINELLA

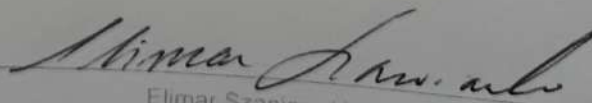
Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como requisito parcial para obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

LUCIANA PEDROSO
XAVIER

Assinado de forma digital por
LUCIANA PEDROSO XAVIER
Dados: 2022.05.05 16:32:00 -03'00'

Luciana Pedroso Xavier
Orientador

Coorientador



Elimar Szaniawski

1º Membro

CAMILA
GRUBERT

Assinado de forma
digital por CAMILA
GRUBERT
Dados: 2022.05.06
09:42:30 -03'00'

Camila Grubert

2º Membro

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL: BREVES CONSIDERAÇÕES ACERCA DA LEI Nº 13.777/2018

LUCAS FELIX MINELLA

RESUMO

O presente artigo busca analisar a multipropriedade e suas principais características a partir da Lei nº 13.777 de 2018, a qual foi publicada em dezembro de 2018 e regula o instituto da Multipropriedade Imobiliária, que alterou as regras do Código Civil (Lei nº 10.406/02) e da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), de forma a criar novo ciclo de desenvolvimento no segmento do mercado imobiliário no Brasil. Assim, para melhor entender o instituto da multipropriedade, será feito um breve retrospecto acerca da concepção de propriedade e de sua função social, bem como serão examinadas as diferentes espécies de multipropriedade a partir de sua natureza jurídica, de forma a melhor compreender o marco regulatório da multipropriedade imobiliária no Brasil.

Palavras-chave: Multipropriedade imobiliária. Lei nº 13.777/18. Direitos Reais. Direito Civil.

SUMÁRIO

1. Introdução; 2. Propriedade: breve recorte da noção história e de sua função social; 3. Multipropriedade: do conceito à função social; 4. A natureza jurídica da multipropriedade; 4.1. Multipropriedade societária; 4.2. Multipropriedade imobiliária; 4.3. Multipropriedade hoteleira; 4.4. Multipropriedade como direito real sobre coisa alheia; 5. A natureza jurídica da multipropriedade a partir do REsp 1.546.165 de 2016 e da Lei nº 13.777/18; 6. A multipropriedade imobiliária no Brasil; 7. Pontos controversos da Lei nº 13.777/18; 7.1. A responsabilidade dos multiproprietários frente aos tributos fiscais; 7.2. A renúncia translativa em favor do condomínio edilício; 7.3. Consequências práticas do inadimplemento do multiproprietário; 8. Os aspectos registraes do condomínio em multipropriedade; 9. Considerações finais.

1. Introdução

A concepção da propriedade imobiliária representou um dos marcos civilizatórios da humanidade. Sua origem remete ao direito romano, onde a propriedade adquiriu um singelo sentido individualista, mas que, por influências políticas e religiosas, evoluiu, nas sociedades greco-romanas, para uma concepção individualista e perpétua¹.

A partir do Século XIX, em razão de fortes influências filosóficas, sociais e econômicas, bem como em virtude de problemas relacionados à moradia e a desigualdade social, a concepção de propriedade privada adequou-se as exigências sociais e econômicas, sendo lida a partir de sua função social.

O instituto da multipropriedade, por sua vez, inovou no ramo do Direito Imobiliário ao criar um novo conceito de propriedade, que é dividida em frações de tempo, no qual o multiproprietário exerce de forma plena seu direito sobre o imóvel por um período de tempo pré-determinado.

Nesse cenário, o instituto da multipropriedade ganha relevância, pois expande o mercado sobre bens imóveis e possibilita o acesso à uma segunda propriedade de férias a grupos que não pretendiam ou conseguiram manter mais de um imóvel simultaneamente, seja em razão do valor desprendido para aquisição, seja em razão dos custos de manutenção atrelados ao bem.

Assim, várias pessoas poderão ser proprietárias de um único imóvel de férias com período de fruição exclusivo previamente definido pelos seus titulares, pagando apenas os custos temporais proporcionais a sua parcela de tempo, de modo a tornar mais acessível o acesso à moradia de lazer, que deixa de pertencer a um único proprietário e passa a ser coletivamente aproveitado.

A multipropriedade, portanto, se consolidou ao longo do tempo como mecanismo de racionalização do direito de propriedade, sendo difundida em quatro espécies: a multipropriedade societária; a multipropriedade hoteleira; a multipropriedade de direito real sobre coisa alheia e a multipropriedade imobiliária.

No Brasil, o instituto ganhou normatização legislativa específica a partir da Lei nº 13.777 de 21 de dezembro de 2018, que criou um regramento específico para regular a multipropriedade sobre imóveis.

¹ COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**, Tradução de: Frederico Ozanam Pessoa de Barro. Editora das Américas S.A. - EDAMERIS, São Paulo, 1961. Capítulo VI.

Nesse contexto, o presente artigo, por meio de pesquisa bibliográfica e legislativa, buscará expor os principais aspectos controvertidos sobre o regime jurídico da multipropriedade.

2. Propriedade: breve recorte da noção história e de sua função social

Inicialmente, necessário situar a propriedade em seu contexto histórico, desde seu surgimento como propriedade coletiva, com uma feição comunitária, em que variados membros da coletividade possuíam o direito temporário de uso e gozo sobre determinados bens, até o advento da propriedade privada, intrinsecamente ligada à função social².

No início dos tempos, nas sociedades primitivas, a individualização dos bens se dava somente sobre a propriedade de alguns móveis, como utensílios de caça, armas e peças de vestuário, constituindo bens coletivos os frutos das colheitas e caçadas.³ O solo era utilizado por toda coletividade e pertencia à toda tribo, temporariamente, sendo essa, por certo, a primeira manifestação de sua função social⁴.

Sobre a transição da propriedade coletiva para a propriedade individual, Giuliano Martignetti diz que está relacionada ao progresso civil dos povos antigos e a transição da comunidade política de tipo gentílico à comunidade política territorial, onde o estado tende a privilegiar juridicamente os indivíduos singulares⁵.

Assim, é no direito romano que a propriedade adquire um singelo sentido individualista, a partir da propriedade coletiva da cidade, onde os cidadãos romanos recebiam uma porção de terra para produzir, mas que voltava a ter um caráter coletivo após a colheita. Entretanto, a referida modalidade de propriedade cedeu espaço para

² LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A Propriedade como Relação Jurídica Complexa** / Francisco Eduardo Loureiro – Rio de Janeiro: Renovar, 2003. P. 13.

³ WALD, Arnoldo, 1932 – **Direito das coisas** / Arnoldo Wald – 8. Ed. Ver., aum. e atual. de acordo com a Constituição de 1998 com a colaboração do professor Álvaro Villaça Azevedo - São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 1991. (Curso de direito civil brasileiro). P. 109.

⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**, volume 4 / Sílvio de Salvo Venosa. – 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021. P. 152.

⁵ MARTIGNETTI. Giuliano in Bobbio, Norberto, 1909- Dicionário de política / Norberto Bobbio, Nicola Matteucci e Gianfranco Pasquino; trad. Carmen C, Varriale et ai; coord. trad. João Ferreira; rev. geral João Ferreira e Luis Guerreiro Pinto Cacaís. - Brasília: Editora Universidade de Brasília, vol. I. 11ª ed., 1998. P. 1030.

chamada propriedade coletiva da família e, após, com o fortalecimento da autoridade do *pater familias*, surgiu a propriedade privada⁶.

Segundo Hahnemann Guimarães, a transição da propriedade coletiva para propriedade individual obedeceu às seguintes etapas:

“1º) propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; 2º) propriedade individual sobre os bens de uso particular, suscetíveis de serem trocados com outras pessoas; 3º) propriedade dos meios de trabalho e de proteção; 4º) propriedade individual nos moldes capitalistas, ou seja, seu dono pode explorá-la de modo absoluto”⁷.

Foi, portanto, nas sociedades greco-romanas que a propriedade passa a ter um caráter individual e perpétuo, por estar ao lado de outras duas instituições, a religião e a família⁸. Nesse sentido, explica Venosa:

“A propriedade privada ligava-se à própria religião e esta, por sua vez, à família, com o culto dos antepassados, os deuses Lares. O lar da família, lugar de culto, tem íntima relação com a propriedade do solo onde se assenta e onde habitam também os deuses.

(...).

Daí o sentido sagrado que se atribui ao lar, à casa, sentido que sempre permaneceu na civilização ocidental. Os deuses pertenciam somente a uma família, assim como o respectivo lar. Foi, portanto, a religião que garantiu primeiramente a propriedade. As divindades domésticas protegiam-na.”⁹

Na Idade Média, rejeitou-se o caráter exclusivista dos romanistas acerca da propriedade e introduziu-se uma cultura hierárquica de direito público, admitindo-se uma superposição de domínios, sendo o *dominium directum* aquele pertencente ao senhor e o *dominium utile* pertencente ao vassalo. O território passa a ser sinônimo de poder e a propriedade de soberania¹⁰.

⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** – 12ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1996. P. 99/100.

⁷ GUIMARÃES, Hahnemann, *apud* Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** – 12ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1996. P. 100.

⁸ COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**, Tradução de: Frederico Ozanam Pessoa de Barro. Editora das Américas S.A. - EDAMERIS, São Paulo, 1961. Capítulo VI.

⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**, volume 4 / Sílvio de Salvo Venosa. – 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021. P. 153.

¹⁰ WALD, Arnoldo, 1932 – **Direito das coisas** / Arnoldo Wald – 8. Ed. Ver., aum. e atual. de acordo com a Constituição de 1998 com a colaboração do professor Álvaro Villaça Azevedo - São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 1991. (Curso de direito civil brasileiro). P. 111.

A relação entre o suserano e o vassalo é marcada pelo dever de solidariedade, de fidelidade e por encargos financeiros e militares, sendo que a hierarquia dos feudos correspondia a hierarquia das pessoas¹¹.

Os privilégios da nobreza só foram abolidos com a Revolução Francesa, que ressuscitou o conceito do direito romano de propriedade individualista. O Código de Napoleão distanciou o direito de propriedade dos direitos políticos, afirmando-se como direito civil, fornecendo uma concepção individualista ao instituto, que diz em seu art. 544: “a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos”¹².

Nesse contexto, Eroulths Cortiano Junior explica que:

“o modelo proprietário da modernidade tem profunda ligação com a visão atomística da sociedade, na qual o homem, enquanto indivíduo senhor de si e de seus atos, ocupa especial lugar. O indivíduo é proprietário de sua própria pessoa e tem capacidade de agir independente dos outros. Essa autonomia significa liberdade de agir, e a liberdade de agir confunde-se então com a propriedade.”¹³

A partir do Século XIX, entretanto, esse ideal individualista exagerado acerca da propriedade perde força com o desencadeamento de revoluções liberais, com o desenvolvimento industrial e com a ampliação e difusão de doutrinas socializantes¹⁴.

Assim, em virtude do crescimento populacional e do empobrecimento das nações experimentados a partir do Século XX, a concepção de propriedade individual, absoluta e perpétua cede espaço para uma conotação que prioriza sua função social¹⁵.

No Brasil, a Constituição Federal de 1998 em seu art. 5º, XXII e XXIII, que dispõe acerca dos direitos e garantias individuais, consagra o direito de propriedade e especifica que a propriedade cumprirá sua função social. O art. 170, II e III, ao tratar da ordem econômica e financeira, também estabelece que a propriedade privada observará sua função social, com o objetivo de assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social. Veja-se:

¹¹ Ibidem. P. 111.

¹² Ibidem. P. 112.

¹³ JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso da propriedade e suas rupturas** / Eroulths Cortiano Junior. Rio de Janeiro. Renovar. 2002. P. 91.

¹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**, volume 4 / Sílvio de Salvo Venosa. – 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021. P. 153.

¹⁵ Ibidem. P. 153.

“Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...).

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade”¹⁶

O instituto da função social da propriedade promove, portanto, o exercício do direito de propriedade condicionado ao cumprimento de sua função social, isto é, de um compromisso social e econômico. Sobre o tema, Paulo Lobo ensina que:

A função social determina o exercício e o próprio direito de propriedade ou o poder de fato (posse) sobre a coisa. Lícito é o interesse individual quando realiza, igualmente, o interesse social. O exercício da posse ou do direito individual da propriedade deve ser feito no sentido da utilidade, não somente para o titular, mas para todos. Daí ser incompatível com a inércia, com a inutilidade, com a especulação¹⁷.

A função social está ligada a integração de direitos e deveres com a propriedade, sendo que os deveres são em relação à sociedade e aos interesses sociais e coletivos. O exercício do direito de propriedade não pode atender somente à interesses individuais, mas também os interesses da comunidade onde está inserido¹⁸.

Assim, também leciona Maria Helena Diniz, apontando que “o direito de propriedade deve desempenhar uma função social no sentido de que a ordem jurídica confere ao seu titular um poder em que estão conjugados o interesse do proprietário e o do Estado ou social”¹⁹.

Eroulths Cortiano Junior aponta que:

“Como a função social é um elemento essencial definidor do próprio direito de propriedade, e não uma técnica jurídica limitativa do exercício dos poderes proprietários, pode-se afirmar que não há propriedade sem função social. Equivale dizer: o proprietário que não faz cumprir a função social da propriedade não merece a tutela que é atribuída ao proprietário que utiliza sua propriedade de forma adequada ao interesse social.”²⁰

¹⁶ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 30/04/2020.

¹⁷ LÓBO, Paulo. **Direito civil - volume 4: coisas** / Paulo Lôbo. – 6. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021. P. 54.

¹⁸ Ibidem. P. 54.

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** – 12ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1996. P. 111.

²⁰ JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso da propriedade e suas rupturas** / Eroulths Cortiano Junior. Rio de Janeiro. Renovar. 2002. P. 184.

Dessa forma, o ordenamento jurídico brasileiro adaptou-se à essa nova realidade, de modo que o direito de propriedade está delimitado pelo cumprimento da sua função social, conforme se depreende da leitura do art. 1.228, §1º do Código Civil:

“Art. 1.228. 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.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.”²¹

Sobre o conteúdo do art. 1.228, §1º do Código Civil, Venosa explana que:

“Presentes estão nessas dicções princípios afastados do individualismo histórico que não somente buscam coibir o uso abusivo da propriedade, como também procuram inseri-la no contexto de utilização para o bem comum. Utilizar a propriedade adequadamente possui no mundo contemporâneo amplo espectro que desborda para aspectos como a proteção da fauna e da flora e para sublimação do patrimônio artístico e histórico. Há que se preservar a natureza e todo o seu equilíbrio com desenvolvimento sustentável, para que não coloquemos em risco as futuras gerações deste planeta.”²²

Nota-se, portanto, que o conceito de propriedade sempre esteve ligado às condições sociais, políticas e econômicas de uma determinada época, desde o caráter exclusivo dos romanistas até a superposição de domínios medieval, ora atendendo exclusivamente os anseios do proprietário, ora dependendo do interesse social consubstanciado na vontade do estado²³.

Nesse sentido, Arnold Wald leciona que a propriedade possui “(...) um dos conceitos mais maleáveis do direito adaptando-se sempre às contingências do momento, como verdadeiro instrumento de equilíbrio social, procurando conciliar as

²¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 30/04/2020.

²² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**, volume 4 / Sílvio de Salvo Venosa. – 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021. P. 157.

²³ WALD, Arnoldo, 1932 – **Direito das coisas** / Arnoldo Wald – 8. Ed. Ver., aum. e atual. de acordo com a Constituição de 1998 com a colaboração do professor Álvaro Villaça Azevedo - São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 1991. (Curso de direito civil brasileiro). Pp. 115.

exigências, muitas vezes antagônicas, da segurança e da justiça, dos interesses coletivos e individuais.”²⁴.

A partir daí, certo é que novos arranjos acerca do direito de propriedade são formados, que se afastam, em certa medida, do conceito clássico de propriedade, como bem ensina Glauco Barreira Magalhães Filho: “a propriedade está num processo de evolução em direção a popularização. A propriedade dinâmica substituiu a propriedade estática, já havendo quem fale em um direito de quase propriedade”²⁵.

3. Multipropriedade: do conceito à função social

O instituto da multipropriedade inova no ramo do Direito Imobiliário ao criar um novo conceito de propriedade, que é dividida em frações de tempo, no qual o multiproprietário exerce de forma plena seu direito sobre o imóvel por um período de tempo pré-determinado. Sobre o conceito de multipropriedade, Gustavo Tepedino ensina que:

“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. A multipropriedade apresenta-se, assim, como direito que pode ser perpétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício, peculiaridade que lhe valeu, em doutrina, a referência a um *véritable droit à eclipses*.”²⁶

Sob uma ótica atual, Carlos Eduardo Elias de Oliveira elucida que a multipropriedade:

“(…) pode ser definida como um parcelamento temporal do bem em unidades autônomas periódicas. É pulverizar um bem físico no tempo por meio de uma ficção jurídica. Enxergar a multipropriedade como um condomínio fruto de um parcelamento temporal – e ficto! – ajuda a compreendê-la melhor.”²⁷

²⁴ Ibidem. P. 115.

²⁵ MAGALHÃES FILHO, Glauco Barreira. **Hermenêutica e unidade axiológica da constituição** / Glauco Barreira Magalhães Filho. Belo Horizonte, Mandamentos, Fortlivros, 2001. P. 220.

²⁶ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. P. 1.

²⁷ OLIVEIRA, Carlos Elias de. **Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. Brasília. Núcleo de Estudos e pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em 30/04/2020. P. 9.

Ainda, sobre as diferentes designações sobre o fenômeno econômico de divisão do imóvel em unidades fixas de tempo, Tepedino ressalta que:

“Todas as designações retratam a percepção visual de uma pluralidade de direitos individuais sobre a mesma base material, dividida em frações de tempo, provocando uma impressão imediata, antecedente a qualquer possível conclusão científica, de múltiplos domínios, sucessivamente encadeados e decorrentes da divisão modular, daí derivando a nomenclatura atribuída ao fenômeno.”²⁸

Assim, a multipropriedade seria um direito de propriedade “caracterizado pela incidência sobre um objeto demarcado no espaço e no tempo, identificador da unidade imobiliária em determinado turno anual”²⁹.

A periodicidade, assim, é a figura central do instituto, pois qualifica e distingue das demais modalidades de propriedade e fruição, na medida em que, a despeito de se tornar titular da propriedade perpétua e exclusiva sobre uma fração do imóvel, o multiproprietário só tem a faculdade de exercer a fruição durante um determinado período em cada ano calendário³⁰.

O referido instituto surgiu a partir da procura da classe média por uma residência de férias. Sendo assim, criou-se um sistema que facilitasse o acesso a uma segunda residência para um grupo social que não pretendia ou não conseguia manter mais de um imóvel simultaneamente³¹.

A multipropriedade, portanto, consubstanciada na divisão da propriedade em unidades temporais, atende ao princípio da função social exposto alhures, uma vez que fornece um melhor aproveitamento dos imóveis e reduz os prejuízos decorrentes de sua não utilização, de modo a estimular o mercado turístico e imobiliário de uma determinada região.

Sobre a questão, Francisco Luciano Lima Rodrigues e Hérika Janayna Bezerra de M.M. Marques apontam que:

“A multipropriedade chega para acelerar e aumentar esta mesma conquista da função social do imóvel, adicionando-lhe a questão do tempo compartilhado em turnos, satisfazendo e proporcionando um número maior

²⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. Pp. 2.

²⁹ Ibidem. P. 87.

³⁰ CHALHUB, Melhim. **Multipropriedade – Uma Abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP**. Time-sharing: an approach in light of the Special Remedy 1.546.165-SP Revista de Direito Imobiliário | vol. 82/ 2017 | p. 71 - 86 | Jan - Jun / 2017. P. 2.

³¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**, volume 4 / Sílvio de Salvo Venosa. – 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021. P. 366.

de proprietários do mesmo solo ou imóvel. Isto significa um efeito multiplicador no que concerne ao bem estar, desenvolvimento, justiça social e valorização do trabalho. Sociabiliza-se, assim, o imóvel com muitos proprietários utilizando a mesma base material em variados turnos de tempo.”³²

Para André Abelha e Alexandre Junqueira Gomide, a multipropriedade exerce uma função econômica e social, na medida que contribui para maiores investimentos no setor imobiliário, no uso frequente dos imóveis com melhor aproveitamento econômico e no desenvolvimento de setores de serviços acessórios, como, por exemplo, na corretagem imobiliária, serviços de limpeza, recepção, segurança e turismo, bem como para as indústrias de financiamento e investimento³³.

Assim, nota-se que a multipropriedade contribui para que a propriedade atinja sua finalidade social, dado que proporciona um acesso facilitado à segunda residência e democratiza a utilização do bem, bem como fomenta o desenvolvimento econômico do setor imobiliário e do turismo.

4. A natureza jurídica da multipropriedade

A partir da concepção do exercício do direito de propriedade delimitado no tempo e exercido em período pré-determinado, foram criadas espécies diferentes de multipropriedade, cada qual com uma especificidade quanto à sua natureza jurídica.

Nesse sentido, Gustavo Tepedino apresenta quatro espécies de multipropriedade, sendo elas: a multipropriedade societária; a multipropriedade hoteleira; a multipropriedade de direito real sobre coisa alheia e a multipropriedade imobiliária.

4.1. Multipropriedade societária

Na multipropriedade societária o multiproprietário é detentor de ações de uma sociedade, cuja titularidade lhe confere o direito de utilização de bens móveis ou

³² RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérika Janayna Bezerra de M. M. **Notas a respeito da Multipropriedade Imobiliária como Nova Modalidade do Exercício do Direito de Propriedade**. Pensar, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/2133/1731>>. Acesso em 30/04/2020. P. 420/421.

³³ ABELHA, André. GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Aspectos relacionados à função social da multipropriedade**. Migalhas. 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/307811/aspectos-relacionados-a-funcao-social-da-multipropriedade>>. Acesso em 30/04/2020.

imóveis de propriedade da pessoa jurídica, por uma temporada fixa, que se repete a cada ano de modo cíclico. A relação jurídica que se estabelece a partir dessa aquisição mobiliária tem natureza jurídica de direito pessoal, cujo objeto é constituído pela participação societária ou por quotas sociais³⁴.

Na França, o instituto societário se desenvolveu com a Lei n. 86.18, de 06 de janeiro de 1986, designada como “sociétés d’attribution d’immeuble en jouissance a temps partagé”. No instituto francês inexistente direito real sobre a propriedade, mas direito obrigacional de uso do imóvel de patrimônio da empresa, decorrente de um título de ação³⁵.

Na Itália, a primeira espécie de multipropriedade também foi a acionária, com caráter de direito societário, onde se constituía uma sociedade anônima, proprietária dos bens objeto do aproveitamento, para emissão de ações ordinárias, que concediam aos sócios participar da gestão social da sociedade, e ações preferenciais, que forneciam aos seus adquirentes o direito de utilização do bem em período fixo³⁶.

Entretanto, em ambos os países a referida espécie de multipropriedade não logrou êxito em razão dos riscos que o instituto fornecia para gestão da sociedade, relacionados à pulverização das ações e ao desinteresse dos acionistas para com a administração da sociedade³⁷.

4.2. Multipropriedade imobiliária

É a modalidade através da qual cada multiproprietário possui uma quota ideal referente ao solo, à edificação, ao complexo de lazer comum e móveis existentes no imóvel, mas somente por um período de tempo pré-determinado, devendo ainda, se submeter às normas de condomínio³⁸.

A referida espécie localiza-se no âmbito dos direitos reais, de modo a fornecer maior estabilidade e segurança jurídica para as relações que se criam a partir do instituto. Assim, os variados proprietários dividem o aproveitamento econômico do

³⁴ TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade Imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993. P. 3.

³⁵ Ibidem. P. 27/28.

³⁶ Ibidem. P. 9.

³⁷ Ibidem. P. 14.

³⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** – 28ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2012. P. 283.

imóvel em turnos intercorrentes, no qual exercem com exclusividade e em caráter perpétuo³⁹.

Na Itália, a multipropriedade imobiliária é estabelecida a partir do condomínio especial e do condomínio ordinário, consubstanciada pela vinculação dos adquirentes a um regimento interno que garanta o respeito à divisão por turnos de tempo e as obrigações decorrentes de tal pacto⁴⁰.

Sendo assim, a principal vantagem do instituto é que garante segurança aos adquirentes que, a partir da compra, terão os direitos sucessórios garantidos aos herdeiros, além de, em função do título imobiliário, funcionar como um atrativo para a venda dos imóveis instituídos sob esse regime, tendo em vista que é associado a um negócio seguro e perpétuo⁴¹.

4.3. Multipropriedade hoteleira

Do ponto de vista formal, a espécie hoteleira não é, propriamente, uma terceira espécie de multipropriedade. Trata-se de uma espécie formada a partir da junção da multipropriedade imobiliária e societária, anteriormente expostas, com os serviços oferecidos pelo setor hoteleiro.

Já do ponto de vista jurídico, segundo Tepedino, o instituto atrai as peculiaridades da teoria e prática hoteleira, nos aspectos do direito administrativo, tributário, comercial e urbanístico. Aqui, o imóvel é utilizado pelos titulares de uma quota ideal do bem ou de ação, mas que transferem a administração e gestão dos serviços sobre o imóvel à empresa hoteleira. O instituto possui natureza jurídica de natureza obrigacional, já que “o imóvel é oferecido em arrendamento à uma empresa hoteleira, que assegura contratualmente aos multiproprietários o direito de aproveitamento econômico”⁴².

Além disso, aos titulares de tal direito, cabe notificar a empresa gestora dos serviços hoteleiros sobre a intenção de utilizar o imóvel no período determinado no contrato, sendo que, em caso negativo, a empresa poderá locar a unidade imobiliária

³⁹ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. P. 3.

⁴⁰ Ibidem. P. 15/16.

⁴¹ Ibidem. P. 16.

⁴² Ibidem. P. 18.

a terceiros, repassando ao respectivo multiproprietário os lucros auferidos, descontados os custos de administração⁴³.

4.4. Multipropriedade como direito real sobre coisa alheia

É a modalidade utilizada em Portugal, que é estabelecida a partir do direito real que recai sobre coisa alheia. Aqui, o multiproprietário adquire o direito de utilização de um imóvel em caráter perpétuo ou por tempo determinado, sendo o empresário o proprietário do imóvel e o gestor do empreendimento⁴⁴.

Trata-se de um direito real limitado, que atende tanto as necessidades do investidor, que somente terá a possibilidade de usar o imóvel em um período determinado, quanto do empresário, que poderá gerir, na qualidade de proprietário, o bem e seus resultados⁴⁵.

O direito do multiproprietário de utilizar o imóvel se dá a partir da emissão de um certificado predial, devidamente lavrado no registro público, não podendo o titular desse direito desviar a finalidade do imóvel, sob pena de responder pelos danos que vier a causar com o uso irregular do imóvel⁴⁶.

5. A natureza jurídica da multipropriedade a partir do REsp 1.546.165 de 2016 e da Lei nº 13.777/18

Tendo em vista a experiência estrangeira acerca da multipropriedade, suas diferentes espécies e o fato de o instituto ter surgido, no Brasil, a partir da intervenção da autonomia privada no tipo de condomínio, parte da doutrina e da jurisprudência brasileira não concebia a multipropriedade como direito real, valendo-se do princípio da taxatividade, previsto no art. 1.225 do Código Civil, para justificar que a ausência de previsão eliminava a possibilidade de atribuir eficácia de direito real ao instituto⁴⁷.

⁴³ Ibidem. P. 18.

⁴⁴ Ibidem. P. 4.

⁴⁵ Ibidem. P. 37.

⁴⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** – 28ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2012. P. 283

⁴⁷ CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual** / Marcelo Araújo Carvalho Júnior. – Recife, 2019. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/38038>>. Acesso em 30/04/2020. P. 36.

Para os adeptos desse pensamento, a impossibilidade de criação de um direito real por convenção privada conferia à multipropriedade natureza jurídica de caráter obrigacional.

Em via contrária, outra parte da doutrina entendia que os direitos reais advinham dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel, como a faculdade de usar, gozar, dispor e reivindicar, entretanto, limitado a um período de tempo anual pré-estabelecido.

Sobre essa divergência de interpretação, Gustavo Tepedino, ainda em 1993, ao tratar da multipropriedade imobiliária a partir do princípio do *numerus clausus* dos direitos reais, argumentava que:

“O controle de legalidade não pode limitar-se, por isso mesmo, ao princípio do *numerus clausus* (no sentido de impedir o surgimento de situações reais) e tampouco à legislação ordinária, devendo abranger a tutela constitucional da iniciativa privada e da propriedade, de maneira que a atividade econômica se submeta aos princípios constitucionais, fazendo incidir, nas relações privadas, no âmbito das quais se inserem as relações de multipropriedade, os valores existenciais e sociais situados no vértice do ordenamento.”⁴⁸

Entretanto, a referida controvérsia acerca da natureza jurídica da multipropriedade no Brasil foi sanada pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento REsp 1.546.165/SP em 27 de abril de 2016, onde se discutia a possibilidade de penhora sobre uma casa no condomínio de Praia das Caravelas, no Município de Búzios, Rio de Janeiro. Na ocasião, o imóvel era dividido em 52 quotas no sistema de multipropriedade, pertencendo, portanto, a diversos titulares.

O imóvel objeto da penhora figura, no registro de imóveis, em nome da empresa empreendedora, que alienou as 52 quotas de tempo, não tendo sido registradas no Registro de Imóveis as quotas correspondentes ao direito temporário de ocupação.

Assim, tendo a empresa empreendedora deixado de pagar as contribuições condominiais, a administração do condomínio ajuizou uma ação de cobrança e promoveu a penhora do imóvel, a qual foi impugnada, pelo titular de 2/52 avos da propriedade, por meio de embargos de terceiro, buscando o reconhecimento do seu direito de multipropriedade.

O relator do recurso, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que teve o voto vencido, defendeu o caráter obrigacional do instituto, argumentando que:

⁴⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. P. 85.

“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.”⁴⁹

Em sentido oposto, o Ministro João Otávio de Noronha, com voto vencedor, defendeu seu o caráter real, por ter uma feição similar ao direito de propriedade previsto no Código Civil, com as faculdades de “uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem”, ainda que objeto de compartilhamento seja limitado em turnos fixos de tempo.

Sobre a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, o ministro sustentou que se compatibiliza mais com a de um direito real, explicando:

“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”.⁵⁰

Na ocasião, o ministro sustentou que ignorar o instituto da multipropriedade, que guarda íntima relação com os direitos reais, seria uma forma de conter a autonomia da vontade e a liberdade contratual, que não devem ser suprimidas em detrimento do antigo sistema de numerus clausus e tipicidade dos direitos reais⁵¹.

Com tais considerações, o ministro concluiu seu voto expondo:

“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

⁴⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Data da publicação: 06/09/2016. Voto do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>>. Acesso em 30/04/2020. P. 12.

⁵⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Data da publicação: 06/09/2016. Voto do Ministro João Otávio de Noronha. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>>. Acesso em 30/04/2020. P. 19.

⁵¹ Ibidem. P. 19.

construção de que é cotitular para uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.”⁵²

Assim, por maioria de votos, a Terceira Turma no Superior Tribunal de Justiça decidiu por tratar a multipropriedade como um novo direito real análogo ao direito de propriedade.

Entretanto, só foi a partir da promulgação da Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018 que a multipropriedade imobiliária ganhou regulação legislativa específica no Brasil. A fórmula adotada pelo legislador foi a de *time sharing* em regime de condomínio, onde os múltiplos proprietários do mesmo bem são detentores de parcela de tempo com direito a exercer certos atributos da propriedade com exclusividade e alternadamente sobre o imóvel.

Nesse sentido, é o que prevê o art. 1.358-C do Código Civil:

“Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.”

Assim, a fórmula adotada remete ao conceito de multipropriedade ensinado por Maria Helena Diniz, ao lecionar que:

“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 cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal)”⁵³

Nota-se, portanto, que a multipropriedade é uma espécie de propriedade, instituída na forma de condomínio especial, enquadrando-se no rol dos direitos reais previsto no art. 1.225, I, do Código Civil, de forma a gerar diversas consequências no mundo jurídico, como se passará a expor.

6. A multipropriedade imobiliária no Brasil

⁵² Ibidem. P. 20.

⁵³ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** – 28ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2012. P. 282.

Superadas as considerações a respeito da natureza jurídica da multipropriedade, cumpre-se, agora, abordar as regras atinentes à multipropriedade imobiliária que foram inseridas no Código Civil através dos artigos 1.358-B a 1.358-U, que tratam desde a forma de instituição do condomínio em multipropriedade, dos direitos e obrigações do multiproprietário, dos mecanismos de transferência da multipropriedade e de sua administração, até as disposições específicas relativas às unidades autônomas.

Inicialmente, importante anotar que na ausência de regulamento específico, o instituto da multipropriedade será regido, de forma supletiva e subsidiária, pelas regras do Condomínio Edifício que estão no Código Civil, pela Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e, na hipótese de abranger relações consumeristas, pelo Código de Defesa do Consumidor, desde que não conflitantes com as disposições da Lei nº 13.777/2018⁵⁴.

O imóvel objeto da multipropriedade não se sujeita a ação de divisão ou de extinção de condomínio, bem como inclui as instalações, os equipamentos e a mobília destinada ao seu uso e gozo⁵⁵, não podendo, com relação a esses, o multiproprietário se desfazer, alterar ou se apropriar por vontade unilateral⁵⁶.

Na mesma linha, o art. 1.358-E dispõe que cada fração de tempo é indivisível, sendo que o período mínimo de tempo de cada fração será de sete dias, que poderão ser usufruídos de modo seguido, flutuante ou, ainda, misto. Na segunda hipótese, a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo, além disso, ser previamente divulgado.

O sistema misto, por sua vez, que combina as características do fixo e do flutuante, também é possível, desde que todos os multiproprietários tenham 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 maiores⁵⁷.

⁵⁴ Art. 1.358-B. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁵⁵ Art. 1.358-D, I e II. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁵⁶ Art. 1.358-J, IV. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁵⁷ Art. 1.358-E, §2º. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

Assim é que o referido comando permite que um único imóvel seja parcelado em até 52 unidades temporais periódicas, de modo que o número máximo de diferentes multiproprietários possíveis também seja de cinquenta e dois.

A instituição do condomínio em multipropriedade pode se dar por ato entre vivos ou por testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo⁵⁸, sendo que o instrumento de instituição ainda poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica⁵⁹.

O instrumento de instituição ou a convenção de condomínio em multipropriedade deverá regulamentar, também, os poderes e deveres dos multiproprietários; o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel; as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres⁶⁰, sendo que poderá estipular, ainda, uma fração de tempo destinada à realização de reparos indispensáveis ao normal exercício do direito de multipropriedade, que poderá ser atribuída ao instituidor ou às respectivas frações dos multiproprietários⁶¹.

No tocante aos direitos do multiproprietário, a Lei nº 13.777/18 garantiu ao condômino em multipropriedade a possibilidade de usar e gozar do imóvel, de ceder em locação ou comodato a sua fração de tempo e de alienar e onerar sua fração temporal de forma livre, devendo, contudo, informar tal fato ao administrador do condomínio⁶².

⁵⁸ Art. 1.358-F. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁵⁹ Art. 1.358-H. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁶⁰ Art. 1.358-G. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁶¹ Art. 1.358-N, I e II. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁶² Art. 1.358-I, I, II e III. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

Relevante destacar que a alienação da fração de tempo não depende da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, tampouco haverá o direito de preferência, salvo disposição expressa no instrumento de instituição da multipropriedade⁶³.

Assegurou-se, a cada multiproprietário, ainda, o direito de participar e votar das assembleias gerais do condomínio em multipropriedade, desde que as obrigações condominiais estejam quitadas, sendo o voto correspondente à quota de sua fração de tempo no imóvel, além de também poder votar em assembleia geral do condomínio edilício, sendo que “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”⁶⁴.

Já com relação aos deveres, foi disciplinado que o multiproprietário deverá pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo do imóvel; responder por danos causados ao imóvel; comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel; manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina; desocupar o imóvel até o dia e hora fixados no instrumento de instituição do condomínio em multipropriedade e permitir a realização de obras ou reparos urgentes⁶⁵, além de outras obrigações que estejam previstas na convenção de condomínio em multipropriedade.

Ainda sobre a responsabilidade pelos os danos causados ao imóvel, equipamentos e mobília, o art. 1.358-J, §2º, I e II, dispõe que quando decorrentes do uso normal, a responsabilidade será de todos os proprietários, salvo quando decorrente da utilização anormal, hipótese em que somente responderá pela despesa o responsável pelo gravame.

Importante anotar que o descumprimento de qualquer obrigação ensejará a aplicação de multa, nos termos previstos na convenção de condomínio e, no caso de

⁶³ Art. 1.358-L, §1º. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁶⁴ Art. 1.358-I, IV. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁶⁵ Art. 1.358-J. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

descumprimento reiterado dos deveres, na perda temporária do direito de utilização do imóvel⁶⁶.

Já no que diz respeito à administração do imóvel e suas instalações, verifica-se, a partir do art. 1.358-M, que será exercida por um administrador indicado no instrumento de instituição da multipropriedade ou eleito em assembleia geral dos condôminos, a quem compete: a) coordenar a utilização do imóvel; b) determinar, no caso dos sistemas flutuante ou misto, os períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano; c) realizar manutenção, conservação e limpeza do imóvel, bem como efetuar a substituição de instalações ou equipamentos; d) elaborar um orçamento anual; e) fazer a cobrança das quotas de custeio dos multiproprietários; e f) realizar o pagamento das despesas comuns, com os fundos arrecadados.

A Lei nº 13.777/18 também estabelece regras específicas sobre o condomínio edilício em regime de multipropriedade a partir do art. 1.358-O, que prevê que o condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, desde que haja previsão no instrumento de instituição ou por deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Assim, no caso de haver possibilidade de instituição, a convenção de condomínio edilício deverá especificar: a) quais unidades estão sujeitas ao regime da multipropriedade; b) as frações de tempo de cada uma destas unidades; c) como se dará o rateio das contribuições condominiais, que, na ausência de previsão em sentido diverso, serão proporcionais à fração de tempo; d) as despesas ordinárias de rateio obrigatório; e) os órgãos de administração da multipropriedade; f) a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento; g) a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio; h) o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário; i) o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário⁶⁷.

⁶⁶ Art. 1.358-J, §2º. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁶⁷ Art. 1.358-P. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

Além disso, o art. 1.358-R dispõe que nos condomínios edilícios em que parte ou a totalidade das unidades autônomas se submetam ao regime da multipropriedade, deverá possuir um administrador profissional, que será responsável por administrar também as unidades autônomas dos condomínios em multipropriedade.

Assim, realizadas as considerações gerais acerca da lei, serão realizados apontamentos específicos a respeito de dois aspectos controversos, sobre as consequências práticas do inadimplemento do multiproprietário frente suas obrigações *propter rem* e, por fim, serão abordados os aspectos registraes da multipropriedade imobiliária.

7. Pontos controversos da Lei nº 13.777/18

Considerando que os aspectos gerais foram delineados, os próximos tópicos buscarão analisar os pontos de maiores debates doutrinários a partir da promulgação da Lei nº 13.777/18 e as soluções propostas pela doutrina especializada a respeito dos seus efeitos no mundo jurídico.

7.1. A responsabilidade dos multiproprietários frente aos tributos fiscais

Conforme analisado anteriormente, o art. 1.358-J do Código Civil, que trata das obrigações do multiproprietário, prevê o dever do titular da fração de tempo de pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo do imóvel.

A partir daí, contata-se que a lei não prevê especificamente a responsabilidade de cada multiproprietário frente as obrigações tributárias, somente dispondo, no texto normativo que entrou em vigor, que “cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada”⁶⁸.

Tal omissão legislativa se deve ao fato de o Presidente da República ter vetado os parágrafos 3º, 4º e 5º do art.1.358-J do Código Civil, que previam, *in verbis*:

“§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel.

⁶⁸ Art. 176, §11º. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

§ 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º deste artigo será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário.

§ 5º Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.”⁶⁹

O fundamento utilizado para justificar os vetos residem no fato de os referidos dispositivos substituírem a solidariedade tributária (art. 124 do Código Tributário Nacional) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade, de forma que só caberia a Lei Complementar dispor sobre matéria tributária⁷⁰.

Ademais, outro argumento empregado foi o de que, sendo o fato gerador do tributo a unidade periódica e não a unidade autônoma, seria criado um enquadramento tributário diverso para os contribuintes em razão da multipropriedade, o que violaria o princípio da isonomia e prejudicaria a arrecadação e o regular recolhimento dos tributos⁷¹.

Entretanto, este último argumento guarda contradição com a própria disposição do art. 176, §11º, da Lei de Registros Públicos, que estabelece que cada unidade periódica pode ter uma inscrição imobiliária individualizada, em razão de legislação tributária municipal, reconhecendo-se, portanto, que cada unidade periódica é um fato gerador próprio de tributos reais⁷².

Sobre o tema, Carlos Eduardo Elias de Oliveira elucida que:

“Há várias repercussões práticas do fato de a unidade periódica ser um imóvel autônomo objeto de direito real sobre coisa própria (direito real de propriedade), à semelhança do que sucede com as unidades autônomas em condomínio edilício.

A primeira delas é a de que, nos tributos reais (IPTU e ITR, por exemplo), cada unidade periódica é um fato gerador próprio, de maneira que cada multiproprietário é obrigado a pagar o tributo real relativo à sua unidade periódica. É, portanto, totalmente descabido que o Fisco pretenda responsabilizar um multiproprietário por débito de tributo real relativo a

⁶⁹ BRASIL. **Mensagem Nº 763, de 20 de dezembro de 2018.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Msg/VEP/VEP-763.htm>. Acesso em 30/04/2020.

⁷⁰ Ibidem.

⁷¹ Ibidem.

⁷² OLIVEIRA, Carlos Elias de. **Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos.** Brasília. Núcleo de Estudos e pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em 30/04/2020. P. 10.

unidades periódicas dos demais. A lei tributária tem de respeitar os conceitos de direito privado para a definição do fato gerador (art. 109, CTN).⁷³

Ademais, sobre o veto presidencial, o autor pontua:

“(...) a mensagem presidencial de veto a alguns dispositivos da Lei nº 13.777/2018 se equivocou quando insinuou que haveria responsabilidade solidária entre os multiproprietários pelos débitos de tributos reais de todas as unidades com base no art. 124 do CTN. Essa solidariedade não existe na multipropriedade (cada unidade periódica é um fato gerador distinto), assim como não existe no condomínio edilício (cada unidade autônoma é um fato gerador distinto).”⁷⁴

Gustavo Tepedino, por sua vez, ensina que:

“Tal veto, contudo, não altera a autonomia das matrículas, devendo ser afastada, portanto, qualquer interpretação que pretendesse atribuir ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo apartamento a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais.”⁷⁵

Contata-se, portanto, que deve ser afastada eventual interpretação que pretenda atribuir responsabilidade solidária entre os multiproprietários frente os tributos fiscais incidentes sobre cada unidade periódica, ficando a cargo do administrador do condomínio em multipropriedade recolher os débitos tributários referentes a cada unidade periódica e realizar o pagamento em nome de todas, cabendo, no caso de inadimplemento do titular da fração de tempo, como se verá a seguir, a adjudicação da unidade periódica para fins de regularização do pagamento, nos termos do art. 1.358-S.

7.2. A renúncia translativa em favor do condomínio edilício

Outro ponto que foi objeto de debates doutrinários diz respeito ao art. 1.358-T, que dispõe que “o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício”, prevendo em seu parágrafo único que tal renúncia “só é admitida se o multiproprietário estiver em dia

⁷³ Ibidem. P. 10.

⁷⁴ Ibidem. P. 10.

⁷⁵ TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. Revista Consultor Jurídico, 30 de janeiro de 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em 30/04/2020.

com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação”.

Anderson Schreiber, ao tratar do dispositivo, defende que o termo utilizado na redação do artigo significa, tecnicamente, não uma renúncia propriamente dita, mas uma transferência de direito a outrem⁷⁶.

Assim é que o artigo, novamente, guarda contradição com a figura autônoma da unidade periódica, dado que, a princípio, limita os poderes do titular da unidade ao estabelecer que a renúncia translativa somente poderá se dar em face do condomínio edilício.

Nesse sentido, Gustavo Tepedino critica o dispositivo, sustentando sua incompatibilidade com o sistema. Confira-se:

“Há aqui constrangedora incompatibilidade com o sistema, não se compreendendo o que pretendeu o dispositivo. A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe franqueia a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns.”⁷⁷

Carlos Eduardo Elias de Oliveira entende que o dispositivo não impede renúncia abdicativa do imóvel na forma do art. 1.275, II, do CC. Ademais, segundo o autor, limitar a renúncia translativa em face do condomínio edilício, condicionando, ainda, o condômino estar adimplente com suas obrigações *propter rem*, poderia levar a inconstitucionalidade do dispositivo⁷⁸.

Para justificar seu posicionamento, o autor elenca três motivos. O primeiro diz respeito a faculdade de dispor da coisa, inerente ao direito de propriedade, dado que é faculdade do proprietário tornar o bem vago ou transferi-lo a terceiros. O segundo fundamento é o de que o condomínio não pode enriquecer com “a obrigatoriedade de

⁷⁶ SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18**. Data da publicação: 19/01/2019. Disponível em <<http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>>. Acesso em 30/04/2020.

⁷⁷ TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. Revista Consultor Jurídico, 30 de janeiro de 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em 30/04/2020.

⁷⁸ OLIVEIRA, Carlos Elias de. **Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. Brasília. Núcleo de Estudos e pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em 30/04/2020. P. 35.

o multiproprietário só poder renunciar à propriedade em favor dele”, pois configuraria enriquecimento sem causa. O terceiro argumento diz que condicionar a renúncia da propriedade ao pagamento das obrigações *propter rem* vencidas seria obrigar que o multiproprietário agrave sua situação de inadimplência, de modo que frustraria a faculdade de dispor da coisa, inerente ao direito de propriedade⁷⁹.

Entendimento contrário, segundo Oliveira, conduziria a inconstitucionalidade do dispositivo, por ofensa:

“(…). (1) ao direito de propriedade, por esvaziar o “ius abutendi”; (2) ao princípio da proporcionalidade, pois esse dispositivo impediria o multiproprietário de estancar a sangria de novas dívidas *propter rem* que viriam a surgir com a permanência forçada de sua condição de multiproprietário; (3) à livre iniciativa, pois esse preceito impede a liberdade do multiproprietário de desvencilhar-se da condição jurídico-real e inflige-lhe uma verdadeira “sanção política” como meio de coerção indireta de cobrança de dívida.”⁸⁰

Anderson Schreiber, por sua vez, entende que o dispositivo trouxe uma vedação à renúncia abdicativa, que, em regra, é admitida nos condomínios edilícios, de modo que a renúncia abdicativa, no aspecto do condomínio em multipropriedade, seria como uma renúncia translativa direcionada necessariamente ao condomínio edilício, pois impediria que a fração de tempo da multipropriedade ficasse sem titular ou que viesse a ser arrecadada pelo Município, preservando a utilidade econômica da multipropriedade⁸¹.

Nesse contexto, o autor explica:

“O condomínio edilício mantém-se na propriedade da fração de tempo e poderá garantir a continuidade da utilização do bem imóvel, sem prejuízo aos demais coproprietários, justamente por ser responsável pela gestão do patrimônio comum e por se tratar, em certo sentido, de uma renúncia que afeta apenas parcialmente (no tempo) a propriedade do bem imóvel.”⁸²

Nota-se, portanto, que as distintas interpretações doutrinárias surgem a partir dos efeitos que o dispositivo terá no mundo jurídico, de forma que caberá ao Poder Judiciário elucidar a possibilidade ou não da renúncia abdicativa, bem como a

⁷⁹ Ibidem. P. 35/37.

⁸⁰ Ibidem. P. 36/37.

⁸¹ SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18**. 19/01/2019. Disponível em <<http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>>. Acesso em 30/04/2020.

⁸² Ibidem.

possibilidade da renúncia translativa se dar em face de terceiro que não o condomínio edilício.

7.3. Consequências práticas do inadimplemento do multiproprietário

Conforme exposto alhures, cada multiproprietário responde individualmente pelo custeio das obrigações de sua unidade periódica, seja das despesas ordinárias e extraordinárias ou tributárias, não havendo solidariedade entre os titulares das frações de tempo.

Nesse contexto, no caso de inadimplemento das referidas obrigações, o art. 1.358-S do Código Civil autoriza a adjudicação da fração de tempo correspondente ao condomínio edilício, na forma prevista na lei processual civil.

Assim é que, no caso de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das unidades periódicas, no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo por meio de administração única, poderá a convenção do condomínio edilício estabelecer que no caso de inadimplência: o devedor fique proibido de utilizar o imóvel até a quitação integral da dívida; a unidade periódica do inadimplente passe a integrar o *pool* da administradora; a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, devendo eventual saldo ser repassado ao multiproprietário⁸³.

Sendo assim, caso o multiproprietário esteja inadimplente com suas obrigações e o imóvel esteja sujeito ao sistema de locação, a unidade periódica do devedor poderá ser locada pela administração do empreendimento para que o lucro líquido obtido seja utilizado para o pagamento das dívidas *propter rem*, desde que exista previsão na convenção do condomínio edilício.

Sobre o tema, Gustavo Tepedino elucida:

⁸³ Art. 1.358-S, I, II e III. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em 30/04/2020.

“Para preservar o empreendimento como um todo, o artigo 1.358-S, no caso de inadimplemento das taxas condominiais, prevê “a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente”. Tal medida temporária, que caracteriza uma espécie de anticrese legal, perdurará “até a quitação integral da dívida”, proibindo-se ao multiproprietário a utilização do imóvel enquanto persistir a inadimplência. Tal providência, bastante drástica, terá que ser regulada na convenção, assegurando-se o amplo direito de defesa de cada titular, podendo o condomínio inserir a respectiva unidade no pool hoteleiro, desde que haja previsão, nos termos da convenção, de tal destinação econômica.”⁸⁴

No mesmo sentido, Carlos Eduardo Elias de Oliveira entende que o dispositivo prevê uma espécie de “anticrese legal” e argumenta que antes de efetivar a adjudicação, deve-se notificar o multiproprietário inadimplente para que possa “purgar a mora por aplicação analógica do art. 401 do CC ou apresentar defesa com direito a recurso por aplicação analógica do art. 57 do CC”⁸⁵, sob pena de ofensa ao princípio constitucional do contraditório.

8. Os aspectos registrais do condomínio em multipropriedade

Por fim, outro aspecto fundamental do presente artigo diz respeito aos procedimentos registrais da multipropriedade imobiliária.

Isso porque, além das alterações atinentes ao Código Civil (Lei nº 10.406/02), a Lei nº 13.777/18 alterou a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), trazendo disposições específicas a respeito do registro da multipropriedade.

Nesse sentido, a teor do art. 1.358-F, a instituição do condomínio em multipropriedade ocorre com seu competente registro no cartório de registro de imóveis, o qual deverá constar a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo, sendo que somente a partir da sua instituição é que surge a figura condominial enquanto direito real⁸⁶.

Assim, o art. 176, §§10º e 11º da Lei de Registros Públicos dispõe que:

⁸⁴ TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. Revista Consultor Jurídico, 30 de janeiro de 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em 30/04/2020.

⁸⁵ OLIVEIRA, Carlos Elias de. **Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. Brasília. Núcleo de Estudos e pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em 30/04/2020. P. 33.

⁸⁶ Ibidem. P. 22/23.

“§ 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.”

Nota-se, portanto, que além do registro do imóvel-base submetido ao regime de multipropriedade, será preciso realizar o registro de cada unidade periódica que o compõe, de modo que cada multiproprietário será dono de uma fração de tempo do imóvel⁸⁷.

9. Considerações finais

O presente artigo tratou do direito de propriedade desde seu início, onde entendia-se que a propriedade pertencia à coletividade, mas que foi modificado por influências políticas, filosóficas e econômicas e evoluiu para uma concepção que valoriza sua função social, em atenção às exigências sociais e econômicas.

Viu-se que o direito de propriedade constitui direitos e garantias fundamentais, estando previsto no art. 5º, XXII da Constituição Federal, bem como entendeu-se que seu conceito está em constante evolução em razão das contingências sociais e dos interesses coletivos e individuais, de forma a serem criados novos arranjos acerca do direito de propriedade.

A multipropriedade, portanto, surgiu como nova modalidade de propriedade, dividida em frações de tempo, no qual o multiproprietário exerce de forma plena seu direito sobre o imóvel por um período de tempo pré-determinado.

Notou-se, também, que o instituto racionalizou o direito de propriedade, tendo em vista que permite a realocação mais eficiente de recursos, uma vez as unidades autônomas são mais acessíveis, e diminui os custos de transação, pois reduz os ônus e despesas que incidem sobre o imóvel, de modo a tornar mais possível que as pessoas tenham acesso à uma residência de férias.

No Brasil, o caráter de direito real do instituto foi reconhecido a partir do julgamento Recurso Especial de nº 1.546.165-SP, que afastou a penhora de um imóvel repartido em regime de multipropriedade, mas só foi instituído legalmente a

⁸⁷ OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. **Aspectos registrais do Condomínio em Multipropriedade**. Revista de Direito Imobiliário | vol. 87/ 2019 | p. 231 - 243 | Jul - Dez / 2019. P. 6.

partir da Lei nº 13.777/18, com um conteúdo próprio que trata da forma de instituição da multipropriedade, dos direitos e obrigações, dos mecanismos de transferência, da forma de administração e das regras atinentes ao registro público do condomínio em multipropriedade.

Analisou-se os pontos que geraram divergentes interpretações doutrinárias acerca das disposições específicas da lei, os quais devem ser interpretados, pelos tribunais, à luz da Constituição Federal e dos princípios sociais e econômicos que norteiam o instituto, de modo que tenha todo seu potencial econômico explorado e forneça, ao mesmo tempo, segurança jurídica e previsibilidade para os empreendedores e pessoas que decidam investir nos imóveis regidos pela Lei da Multipropriedade Imobiliária.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Aspectos relacionados à função social da multipropriedade**. Migalhas. 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/307811/aspectos-relacionados-a-funcao-social-da-multipropriedade>>.

BOBBIO, Norberto, 1909- **Dicionário de política** / Norberto Bobbio, Nicola Matteucci e Gianfranco Pasquino; trad. Carmen C, Varriale et ai; coord. trad. João Ferreira; rev. geral João Ferreira e Luis Guerreiro Pinto Cacaís. - Brasília: Editora Universidade de Brasília, vol. I. 11ª ed., 1998.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm>.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

BRASIL. **Mensagem Nº 763, de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Msg/VEP/VEP-763.htm>.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil** de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Data da publicação: 06/09/2016. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>>.

CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual** / Marcelo Araújo Carvalho Júnior. – Recife, 2019. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/38038>>.

CHALHUB, Melhim. **Multipropriedade – Uma abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP**. Time-sharing: an approach in light of the Special Remedy 1.546.165-SP Revista de Direito Imobiliário | vol. 82/ 2017 | p. 71 - 86 | Jan - Jun / 2017.

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução de: Frederico Ozanam Pessoa de Barro. Editora das Américas S.A. - EDAMERIS, São Paulo, 1961.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** – 12ª ed. atual. São Paulo : Saraiva, 1996.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** – 28ª ed. atual. São Paulo : Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil: direitos reais** : Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosendal - 13. ed. rev. ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso da propriedade e suas rupturas** / Eroulths Cortiano Junior. Rio de Janeiro. Renovar. 2002.

LÔBO, Paulo. **Direito civil - volume 4: coisas** / Paulo Lôbo. – 6. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A Propriedade como Relação Jurídica Complexa** / Francisco Eduardo Loureiro – Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MAGALHÃES FILHO, Glauco Barreira. **Hermenêutica e unidade axiológica da constituição** / Glauco Barreira Magalhães Filho. Belo Horizonte, Mandamentos, Fortlivros, 2001.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade Imobiliária**. Revista de Direito Imobiliário | vol. 70/ 2011 | p. 19 - 80 | Jan - Jun / 2011.

OLIVEIRA, Carlos Elias de. **Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. Brasília. Núcleo de Estudos e pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>.

OLIVEIRA FILHO, José Valdecir. **Aspectos registrais do Condomínio em Multipropriedade**. Revista de Direito Imobiliário | vol. 87/ 2019 | p. 231 - 243 | Jul - Dez / 2019. Pp. 6.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janaynna Bezerra de M. M. **Notas a respeito da Multipropriedade Imobiliária como Nova Modalidade do Exercício do Direito de Propriedade**. Pensar, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010. Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/2133/1731>>.

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18**. 19/01/2019. Disponível em <<http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>>.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha; GONÇALVES, Lívia Guimarães. **Do regime da multipropriedade em condomínio**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 29, p. 267-279, jul./set. 2021.

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

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. Revista Consultor Jurídico, 30 de janeiro de 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**, volume 4 / Sílvio de Salvo Venosa. – 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Multipropriedade (timesharing)**. Data da Publicação: 11/02/2019. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>>.

WALD, Arnoldo, 1932 – **Direito das coisas** / Arnoldo Wald – 8. Ed. Ver., aum. e atual. de acordo com a Constituição de 1998 com a colaboração do professor Álvaro Villaça Azevedo - São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 1991. (Curso de direito civil brasileiro).