



**CENTRO UNIVERSITÁRIO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS -  
UNIPAC**

**CURSO DE DIREITO**

**FERNANDO LUCAS PROENÇA MELO**

**AS PECULIARIDADES E OS EFEITOS JURÍDICOS DA AQUISIÇÃO DE BEM  
IMÓVEL EM MULTIPROPRIEDADE À LUZ DO NOVO DIPLOMA JURÍDICO  
VIGENTE NO BRASIL**

**JUIZ DE FORA - MG**

**2020**

**FERNANDO LUCAS PROENÇA MELO**

**AS PECULIARIDADES E OS EFEITOS JURÍDICOS DA AQUISIÇÃO DE BEM  
IMÓVEL EM MULTIPROPRIEDADE À LUZ DO NOVO DIPLOMA JURÍDICO  
VIGENTE NO BRASIL**

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. MSc. Joseane Pepino de Oliveira

**JUIZ DE FORA – MG**

**2020**

**FERNANDO LUCAS PROENÇA MELO**

**AS PECULIARIDADES E OS EFEITOS JURÍDICOS DA AQUISIÇÃO DE BEM  
IMÓVEL EM MULTIPROPRIEDADE À LUZ DO NOVO DIPLOMA JURÍDICO  
VIGENTE NO BRASIL**

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em direito.

Aprovada em:        /        /

**BANCA EXAMINADORA**

-----  
Prof. MSc. Joseane Pepino de Oliveira (orientadora)  
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

-----  
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

-----  
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Ao meu pai, Antônio Carlos da Silva Melo (*in  
memoriam*).

## AGRADECIMENTOS

De proêmio, confiro agradecimentos à minha orientadora, Professora MSc. Joseane Pepino de Oliveira, por ter me apresentado ao tema numa de suas distintas aulas, por ter acreditado no projeto e pela acolhida das ideias.

De mesmo modo, agradeço à minha família que, mesmo ante ao pouco que tínhamos, entregaram-me o suficiente para que eu pudesse ir em frente. Nestas vozes, muito grato sou ao meu pai, Antônio Carlos da Silva Melo (*in memoriam*), o qual sempre será rememorado pelo carinho e crédito doados.

No mesmo giro, entrego especiais agradecimentos à minha esposa, Helena Rivelli, por ser minha maior incentivadora e por dar-me as mãos em todos os momentos, fazendo-me acreditar que posso aquilo que almejo.

Meus sinceros agradecimentos à banca do escritório Freitas & Biagi – Sociedade de Advogados, especialmente ao Dr. Weliton Rodrigues de Freitas Junior e ao Dr. Carlos Magno Alvim Biagi, vez que me abriram as portas do mundo profissional da advocacia e, de maneira muito generosa, integraram-me à equipe e disseminaram grandes ensinamentos.

Em arremate, defiro agradecimentos à Universidade Presidente Antônio Carlos (UNIPAC) e a todo o corpo docente da Faculdade de Direito (Juiz de Fora), onde, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de prestígio e distinta consideração.

*Non ducor, duco.*

## RESUMO

O ordenamento jurídico brasileiro reconhece a propriedade como direito fundamental, desde que cumprida a sua função social, circunstância que pressupõe o aproveitamento otimizado do bem imóvel, recurso econômico escasso na sociedade pós-contemporânea. Nesse contexto, surge a multipropriedade imobiliária, relação jurídica que permite o compartilhamento da propriedade imóvel, por meio da aquisição de fração de utilização temporal do bem comum a vários sujeitos. O instituto, regulamentado no Brasil pela Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, concede aos titulares o exercício temporal fracionado, exclusivo, do direito de propriedade, exercido em período pré-determinado, renovado anualmente, de modo cíclico. Assim, por meio de pesquisa bibliográfica, quer se analisar as peculiaridades e os efeitos jurídicos da aquisição em sistema de multipropriedade no Brasil.

**Palavras-Chave:** Multipropriedade. Condomínio. *Time-Sharing*. Multiplicidade de sujeitos.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>2 UMA BREVE SÍNTESE CONCEITUAL DE MULTIPROPRIEDADE.....</b>	<b>9</b>
<b>3 A ORIGEM DA MULTIPROPRIEDADE.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 A natureza jurídica da multipropriedade .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 Multipropriedade societária ou acionária.....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 Multipropriedade real sobre coisa alheia.....</b>	<b>13</b>
<b>3.4 Multipropriedade imobiliária ou real.....</b>	<b>13</b>
<b>3.5 Multipropriedade hoteleira.....</b>	<b>14</b>
<b>3.6 A natureza jurídica da multipropriedade imobiliária adotada no Brasil.....</b>	<b>15</b>
<b>4 SINGULARIDADES E EFEITOS DA MULTIPROPRIEDADE.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 O direito de preferência na multipropriedade.....</b>	<b>20</b>
<b>4.2 Efeitos do inadimplemento do multiproprietário.....</b>	<b>21</b>
<b>4.3 A possibilidade de incidência de gravames na unidade periódica.....</b>	<b>23</b>
<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b>25</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>26</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A propriedade imóvel, fator determinante na formação das sociedades, é um dos mais importantes direitos reais elencados no artigo 1.225 do Código Civil Brasileiro. Por se tratar de bem escasso na sociedade pós-contemporânea, persegue-se a utilização adequada da propriedade imóvel, de modo a atender os interesses privados e sociais, circunstância que leva o homem a otimizar a fruição de tal recurso econômico.

Exatamente, nesse contexto, surgiu o instituto da multipropriedade imobiliária, constituído pela possibilidade jurídica de repartir o exercício do uso e a fruição de um bem imóvel entre os coproprietários, durante período de tempo pré-fixado, sucessivo e proporcional à respectiva fração ideal temporal.

Fundado na noção de economia compartilhada, a figura jurídica que tem viabilizado empreendimentos de alto investimento, por meio da permissão do compartilhamento de imóveis, com uso em tempo proporcional ao investimento realizado.

Na prática, várias pessoas poderão ser proprietárias de um único imóvel de veraneio, com período de fruição exclusivo previamente definido pelos seus titulares, pagando apenas os custos temporais proporcionais ao seu quinhão.

Nestas vozes, a propriedade de um bem imóvel, muitas vezes inalcançável, na sua totalidade, em função do seu valor econômico, pode se tornar acessível pela técnica da aquisição temporal compartilhada, sobretudo, em face da diluição dos custos de aquisição e manutenção inerente ao sistema de multipropriedade.

Assim, o instituto tem sido utilizado, no Brasil, ainda de forma tímida, na viabilização de empreendimentos de hotelaria e casas de veraneio, nesse contexto, considerando a complexidade da convivência compartilhada de imóveis em multipropriedade, foi publicada, em 21 de dezembro de 2018, a Lei nº 13.777 com o objetivo de formular regras que tornem possível uma cooperação social ordeira nesse regime condominial.

Destarte, por meio de pesquisa bibliográfica, quer se analisar as peculiaridades e os efeitos jurídicos da aquisição de bem imóvel em multipropriedade, à luz do novo diploma jurídico vigente no Brasil.

Isto posto, o instituto ora discutido será sinteticamente conceituado no capítulo 2 deste trabalho, bem como a natureza jurídica de cada modalidade será apresentada no capítulo 3.

As singularidades serão amplamente discutidas no capítulo 4, concluindo, no capítulo 5, os entendimentos ante à lei vigente.

## 2 UMA SÍNTESE CONCEITUAL DE MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade constitui uma noção moderna de aproveitamento de bens imóveis, que se diferencia da propriedade tradicional, especialmente, pelo fato de seus titulares adquirirem o poder de usar e gozar da coisa comum, de forma exclusiva, durante um período previamente fixado em registro.

Segundo Tepedino (1993, p.1), precursor da temática no Brasil, define a multipropriedade como sendo:

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 desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social.

Com desígnio no aproveitamento econômico da coisa móvel e imóvel, o conceito denota uma relação jurídica que permite a divisão da propriedade, com utilização exclusiva para cada multiproprietário, em temporadas anuais, situação em que diversos titulares contribuem para a função social do bem.

A operação, fruto da autonomia privada daqueles que procuram alternativas para as crises, principalmente no que tange às econômicas, conquistou significativo espaço no mercado imobiliário mundial, sobretudo na Europa e nos Estados Unidos, tendo sido criado sob numerosos modelos jurídicos, cada qual com sua natureza e peculiaridades.

Retomando-se o conceito de Tepedino (1993), observa-se que o autor considera a possibilidade da instituição da multipropriedade em coisa móvel e imóvel. Entretanto, a definição inserida no novo art. 1.358-C do Código Civil (CC), determinada pela Lei n.º 13.777, de 20 de dezembro de 2018, restringe a incidência do instituto aos bens imóveis, nos seguintes termos:

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 (BRASIL, 2018).

É possível observar que o legislador brasileiro optou por criar a multipropriedade, sob o regime de condomínio especial, o qual permite a repartição da propriedade de um bem imóvel, em unidades temporais autônomas para cada proprietário, apresentando a periodicidade como elemento vital.

Por certo, o fator ‘tempo’ diferencia a multipropriedade da propriedade tradicional em condomínio, principalmente e singularmente, pelo fato de um dos titulares poder exercer exclusivamente durante um período pelo qual adquiriu o exercício temporal.

Nas vozes de Caio Mário (2003, p.175), há condomínio quando “a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito sobre o todo e cada uma de suas partes”. Na ordem jurídica brasileira, a relação condominial é regulada pelo art. 1.314 e seguintes do Código Civilista.

Destarte, os condôminos possuem interesses qualitativamente iguais sobre a coisa, exercendo seu direito sobre a integralidade do bem, ainda que possua apenas uma fração ideal sobre o todo. Isto posto, o direito de propriedade que se manifesta pelo exercício do uso, fruição e disposição, é exercido ao mesmo tempo por todos os coproprietários da coisa.

A multipropriedade, a seu turno, fixa-se na possibilidade de repartir o exercício do uso e da fruição por cada um dos coproprietários, durante período de tempo pré-fixado, sucessivo e proporcional à fração ideal que possui.

Por conseguinte, em apertada síntese, pode-se concluir que a multipropriedade se traduz e se consolida pelo viés do exercício temporal fracionado, exclusivo, do direito de propriedade comum a múltiplos sujeitos, exercido em período pré-determinado, renovado anualmente, de modo cíclico.

### 3 A ORIGEM DA MULTIPROPRIEDADE

A busca de ganho imediato tornou-se de suma importância para a Europa, pós 2ª guerra mundial. Assolado pelas devastadoras consequências do conflito, esse continente viu-se obrigado a desenvolver estratégias para reerguer e impulsionar a sua economia, que sofria com a não mobilização de capital.

Desse contexto histórico, origina-se uma nova forma de exercício do direito de propriedade (FIGUEIREDO, 2010, p.43): “A multipropriedade imobiliária, também conhecida como *timeshare*, nos países anglo-saxões, e por *proprietà spazio temporale*, na Itália, o que, por certo, promoveu a entrada de capital estrangeiro e mobilizou o capital europeu.”

As multipropriedades imobiliárias encontraram verdadeiro sucesso na Europa, não só ao incentivar o evoluir do setor hoteleiro, mas também ao possibilitar a utilização de locais de lazer por parte de famílias de classe média europeia que não tinham condições financeiras de feriar no campo ou na praia (VENOSA, 2004).

O modelo, por conseguinte, logo chegou aos Estados Unidos, onde se desenvolveu e tomou contornos mais definidos (VENOSA, 2004).

No Brasil, teve pequenos traços nos anos 80, até que o *time-sharing* fora positivado nos artigos 28 e 29 do Decreto-Lei n.º 7.381/2010, que regulamenta a Lei n.º 11.771/2008 (Lei do Turismo), até os dias atuais, incorporando-se ao Diploma Civilista, com base na já mencionada Lei n.º 13.777, de 20 de dezembro de 2018.

#### 3.1 A natureza jurídica da multipropriedade

Aplicado em experiências jurídicas estrangeiras, a Multipropriedade se materializou por meio de modelos diferenciados, gerando efeitos inerentes a natureza jurídica de cada regime.

Diante desse contexto, apresenta-se as espécies de multipropriedade listadas por Tepedino (1993) e comentada por alguns outros nomes – multipropriedade societária; de direito real sobre coisa alheia; hoteleira e, imobiliária, analisando-as sob o prisma da natureza jurídica de sua configuração.

### 3.2 Multipropriedade societária ou acionária

A sociedade multiproprietária é a modalidade aplicada na França, sob a nomenclatura *sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance a temps partagé*, que, segundo Tepedino (1993), cuida-se de 'multipropriedade mobiliária', pela qual se constitui uma sociedade, proprietária do empreendimento, da qual os adquirentes se tornam sócios, conferindo-lhes o direito de utilização periódica de certa unidade.

Ainda consoante ao pensamento de Tepedino (1993, p.24):

Nessa espécie, uma sociedade anônima será proprietária do bem imóvel, o qual será repartida a sua utilização, por meio da subscrição de ações específicas representativas da fração de tempo que o detentor poderá desfrutar do imóvel. Assim, o direito do sócio multiproprietário vem incorporado a uma ação ou título representativo de sua condição de acionista.

Tal hipótese se afasta da noção tradicional de propriedade, constituindo-se a multipropriedade societária de natureza jurídica de direito pessoal e societário, no qual o acionista dispõe do direito de usar o imóvel de propriedade da sociedade, durante o tempo determinado por suas ações representativas, a cada ano, de forma cíclica. Neste mote, o acionista adquire o direito de utilização do patrimônio social da empresa, no caso, o imóvel, sem que tenha havido transmissão do domínio, que continua pertencendo à sociedade (REZENDE, 1999).

Como não existe transferência da propriedade, inexistente direito real, mas sim direito obrigacional e mobiliário de gozo acerca de turnos sobre o imóvel da sociedade, decorrentes de títulos ou ações representativas, o que aos olhos do Código Civil Brasileiro, traduz-se em bens móveis (TEPEDINO, 1993).

Observa-se, pois, que além de inexistir direito real na espécie societária, a natureza jurídica obrigacional resulta na dependência do multiproprietário à condução da sociedade e a seu estatuto, tornando o acionista vulnerável à eventual possibilidade de dissolução, fusão, cisão ou incorporação da sociedade anônima, ficando evidente que são muitos os fatores que poderão influenciar o exercício do gozo da propriedade, o que acaba dificultando a aplicação do regime (TEPEDINO, 1993).

Na Itália, a primeira modalidade de multipropriedade implementada também teve caráter societário e mobiliário. No entanto o insucesso dessa espécie, na maior parte dos países, cedeu lugar à busca de segurança jurídica inerente à multipropriedade imobiliária (REZENDE, 1999).

### **3.3 Multipropriedade real sobre coisa alheia**

Em Portugal, a multipropriedade é classificada em direito real sobre coisa alheia, pelo qual o multiproprietário é tido como detentor de direito real limitado, incidente sobre propriedade que se mantém no patrimônio jurídico do empreendedor (FERNANDES, 2006).

A multipropriedade portuguesa permite que unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano. (MESQUITA, 1982).

Trata-se do direito de usar uma ‘unidade de alojamento’ integrada num empreendimento turístico, para fins habitacionais, por um ou mais períodos certos, mediante pagamento de prestação periódica ao proprietário do empreendimento ou a quem o administre. (FERNANDES, 2006).

Revestido de natureza jurídica de direito real limitado sobre coisa alheia, deve ser criado sob o regime de condomínio especial edifício, recaindo sobre o proprietário o dever de administrar e conservar as unidades autônomas, sendo possível ratear as despesas de conservação, por meio de prestação periódica, desde que, previamente definido no título constitutivo. (MESQUITA, 1982).

Por fim, vale ressaltar que o titular do direito de habitação periódica poderá onerar, alienar, ou ceder o uso do imóvel mediante comodato ou locação.

### **3.4 Multipropriedade imobiliária ou real**

A multipropriedade imobiliária ou real, adota em vários países, constitui-se na técnica de aproveitamento de móveis e imóveis, por frações de tempo, sob o regime de condomínio, assegurando a cada coproprietário o direito de uso e gozo exclusivo e perpétuo, durante certo período anual. (TEPEDINO, 1993).

Destacam-se, na doutrina, duas espécies: a primeira consiste em outorgar um direito real limitado a título de habitação, usufruto ou a criação própria de um instituto que permita o compartilhamento da propriedade. A segunda, a seu turno, relaciona-se com a possibilidade de outorgar direito real de propriedade, condicionando à utilização à fração de tempo prevista na instituição do respectivo condomínio, exatamente como disciplinado, no Brasil, pela Lei n.º 13.777/2018. (MELO, 2019).

A multipropriedade real ou imobiliária apresenta natureza jurídica de direito real, sendo a aquisição do imóvel realizada por meio de escritura pública registrada em Cartório de Imóveis, correspondendo à quota-parte ideal da unidade autônoma, ao período de tempo anual de utilização do bem. (MELO, 2019).

Pelo exposto, a espécie confere maior segurança ao adquirente, inclusive, permitindo a transmissão a herdeiros e legatários, nos termos do Direito Sucessório Brasileiro.

### **3.5 Multipropriedade hoteleira**

A modalidade conhecida como hoteleira não se constitui, por si só, uma espécie de multipropriedade, sendo, normalmente, associada a outra multipropriedade.

Segundo Tepedino (1993), “trata-se de uma conjugação do sistema multiproprietário, concebido ora mediante a modalidade imobiliária, ora através da fórmula societária, com serviços de hotelaria desenvolvidos por empresa do ramo hoteleiro”.

Normalmente, associada à multipropriedade imobiliária, na prática, a pessoa adquire a propriedade de fração temporal do imóvel compartilhado, agregando a transferência da gestão dos serviços à empresa hoteleira, de modo a ocorrer, no mesmo empreendimento do duplo regime. (TEPEDINO, 1993).

Tepedino (1993, p.19) enfatiza a vantagem da transferência da gestão dos serviços à empresas especializadas:

[...] a entrega da gestão multiproprietária a redes de hotelaria, em geral, empresas multinacionais, estimula a prática de intercâmbio entre multiproprietários, visando à permuta anual das respectivas frações de que são titulares, em lugares e países diversos, formando-se o chamado ‘banco de trocas’, altamente diversificado e interessante para os que gostam de viajar. Dessa forma, um multiproprietário titular de uma quinzena anual em Cannes, por exemplo, troca a utilização de seu apartamento, em certo ano, com titular de direito em imóvel situado em Búzios ou nas distantes Ilhas Maurícus.

A multipropriedade hoteleira, destarte, constitui-se de natureza jurídica obrigacional, objetivando garantir aos multiproprietários, o melhor aproveitamento da sua fração temporal, tornando atrativo o empreendimento. (VENOSA, 2004).

Os titulares de tal espécie, contudo, responsabilizavam-se em comunicar à rede hoteleira, anualmente, o período de fruição do imóvel, ou ainda se optam em aproveitá-lo em outra época do ano, intento este que deverá ser atendido com preferência sobre terceiros, desde que haja possibilidade de reserva. (VENOSA, 2004).

Tal esquema negocial apresenta-se vantajoso ao ramo imobiliário, pois, num só tempo, estimula à expansão do setor hoteleiro, eliminando os períodos de escassa ocupação, já que os multiproprietários acabavam por preencher o hotel por todo o ano, além de elevar a qualidade dos serviços prestados, uma vez que cabia ao hotel a administração do imóvel. (VENOSA, 2004).

### **3.6 A natureza jurídica da multipropriedade imobiliária adotada no Brasil**

Como a autonomia privada se antecipou ao legislador, no Brasil, a controvérsia sobre a natureza jurídica da multipropriedade foi dissipada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Recurso Especial (REsp) 1.546165/SP, antes do advento da Lei n.º 13.777/2018.

De um lado, adeptos do seu enquadramento na classe direito pessoal ou obrigacional defendiam a existência de verdadeiro direito real atípico, espécie que não poderia existir, por violar o princípio da taxatividade dos direitos reais, previsto no art. 1225 do Código Civil. Assim, ante a impossibilidade de criação de um direito real por convenção privada, conferia-se ao instituto da multipropriedade natureza jurídica de caráter pessoal. (BRASIL, 2016).

Lado outro, defendia-se o entendimento de que os direitos reais decorrem dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel – usar, gozar, dispor e reivindicar, em virtude de direito próprio, perpétuo, no entanto, limitado ao período de tempo anual preestabelecido.

Pois bem.

Seguindo essa linha de raciocínio, em 2016, o STJ reformou a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), que havia admitido a penhora de uma casa no condomínio Praia das Caravelas, no Município de Búzios, Rio de Janeiro. O imóvel, registrado em nome de uma incorporadora – executada em ação judicial – é dividido em 52 quotas de propriedade no sistema de multipropriedade, as quais dão a seus titulares o direito de utilização em semanas específicas. (BRASIL, 2016).

No julgamento do Recurso Especial (REsp) 1.546165/SP, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu, por maioria, que a multipropriedade tem natureza de direito real e, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento, o coproprietário pode se valer de Embargos de Terceiro para proteger sua cota parte. (BRASIL, 2016).

O Relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (2016), em seu voto, defendeu a natureza de direito pessoal para a multipropriedade, argumentando que:

[...] 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 da utilização do bem.

Concluiu o Relator que a multipropriedade é direito pessoal, uma vez que se trata de contrato regulando condutas de propriedade pertencente a terceiros.

No entanto, o Ministro João Otávio de Noronha (2016) apresentou entendimento divergente e foi acompanhado pela maioria da Turma. Fundamentou, numa apertada síntese, que aquele que detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre a fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo, é o possuidor do direito real e prossegue:

[...] 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 *numerus clausus*.

Por conseguinte, o colegiado reconheceu que os atributos dos direitos reais se harmonizam ao vínculo jurídico de aproveitamento econômico compartilhado do imóvel, objeto de controvérsia, julgando procedentes os Embargos de Terceiro e declarando insubsistente a penhora sobre a totalidade do imóvel.

Nesse cenário, conclui-se que a multipropriedade é uma espécie de propriedade, instituída sob a forma de ‘condomínio especial’, enquadrando-se no rol dos direitos reais previsto no art. 1.225, I, do Código Civil Brasileiro, devendo ser registrada na matrícula do imóvel, a peculiaridade de fracionamento do tempo de utilização do imóvel por cada um dos coproprietários. (MELO, 2019).

Demonstrada a natureza jurídica de Direito Real da multipropriedade, passa-se a dissertar sobre suas singularidades.

#### 4 SINGULARIDADES E EFEITOS DA MULTIPROPRIEDADE

A instituição da multipropriedade pode se dar por ao *inter vivos* – contrato de compra e venda – ou *mortis causa* – testamento, registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar do ato a especificação dos períodos correspondentes a cada fração de tempo, nos termos nos artigos 1.358-F a 1.358-H, do Código Civil Brasileiro. (OLIVEIRA, 2019).

O instrumento de instituição ou a convenção de condomínio em multipropriedade deverá observar, no que couber, as regras do condomínio edilício, regulamentando, especificamente, os poderes e deveres do multiproprietário; o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel; as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel; a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção do imóvel; o regime aplicável em caso de perda ou destruição; bem como regular as multas aplicáveis aos multiproprietários e caso de descumprimento dos seus deveres. (BRASIL, 2018).

Vale dizer que o reconhecimento legal da autonomia de cada unidade, individualizada no espaço e no tempo, com sua respectiva matrícula no registro de imóvel, inserida em regime de condomínio edilício, trouxe a segurança jurídica esperada pelo setor imobiliário (MELO, 2019).

Uma vez registrada a aquisição de fração temporal de um bem imóvel em multipropriedade, o titular adquire o direito real de propriedade do respectivo bem, que será exercido de maneira temporal, renovado anualmente, de modo cíclico e com caráter perpétuo (OLIVEIRA, 2019).

A periodicidade, portanto, se mostra o traço essencial do regime multiproprietário. Nesse aspecto, nota-se que o aproveitamento econômico do imóvel em multipropriedade é latente, sobretudo, se considerarmos o tempo mínimo da unidade periódica de 7 dias, à luz do artigo 1.358 do Código Civil.

Tal comando permite que um único imóvel seja parcelado em até 52 unidades temporais periódicas, significando-se um tempo de ócio do bem muito reduzido em relação à propriedade tradicional, conforme observa Rezende (1999):

A vantagem é puramente econômica, permitindo ao adquirente usufruir de um imóvel para seu descanso de cada ano, sem suportar gastos astronômicos, bem como isentar-se do possível 'sofrimento' e mesmo desagrado das reservas de hotéis ou mesmo possibilidade de nada encontrar para o merecido repouso, enfim, com dificuldades para um alojamento cômodo e saudável. A outra vantagem do sistema é que este tipo de co-propriedade também está localizado em cidades praianas, montanhas, estâncias hidrominerais ou termais, vindo, assim, cumprir parcialmente o preceito constitucional quanto à função social da propriedade, pois se utiliza de maneira completa de um bem, satisfazendo o interesse de uma multiplicidade de sujeitos.

No tocante ao elemento tempo, o artigo 1.358-E, do Código Civil detalha que cada fração adquirida é indivisível, sendo de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, podendo ser fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; ou flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia. (BRASIL, 2018).

O sistema misto, que combina o fixo e o flutuante, também será aceito, contudo, 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. (BRASIL, 2018).

Quanto ao objeto da multipropriedade, o legislador brasileiro restringiu a incidência do instituto ao bem imóvel – urbano ou rural, dispondo no artigo 1.358-D, do Código Civil, o caráter indivisível do bem compartilhado, que não se sujeita à ação de divisão ou de extinção de condomínio. Ademais, incluem-se no regime de aproveitamento temporal, as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados ao seu uso e gozo. (BRASIL, 2018).

Vale lembrar, ainda, que mesmo um condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante previsão no instrumento de instituição ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos, respeitando os comandos dos artigos 1.358-O a 1.358-U do Código Civil. (BRASIL, 2018).

O legislador também se ocupou em listar os direitos e obrigações dos multiproprietários, garantindo a cada um dos condôminos em multipropriedade, basicamente, o direito de usar e gozar do imóvel, incluindo-se aí sua cessão ou locação no período de tempo correspondente à sua própria fração de tempo. Assegurou, ainda, a cada condômino o direito de votar e de participar das assembleias gerais do condomínio em multipropriedade, sendo o voto

proporcional à quota de fração de tempo de cada condômino, consoante ao artigo 1.358-I do Código Civil. (BRASIL, 2018).

No tocante às obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio, como diz o artigo 1.358-J do Código Civil, fica a seu cargo pagar a contribuição condominial, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário; responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si; comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel; não modificar, alterar ou substituir o mobiliário do imóvel; conservar, manter e utilizar o imóvel as instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; 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; permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

Acrescenta-se, ainda, que a teor dos artigos 1.358-M e 1.358-N, ambos do Código Civil e implementados pela lei da multipropriedade já mencionada, a administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário, objeto da multipropriedade, 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.

Ao administrador, além das tarefas elencadas no próprio instrumento de instituição da multipropriedade, caberá: coordenar a utilização do imóvel; definir, nos sistemas de fração temporal variável, o período de uso de cada um dos multiproprietários; manter e conservar o imóvel; trocar ou substituir equipamentos ou mobiliário; elaborar orçamento anual; e cobrar as quotas de cada um dos coproprietários, pagando as despesas comuns.

Por fim, esclareça-se que a despeito das peculiaridades da multipropriedade, aplicam-se-lhe, no que couberem, as regras do condomínio edilício, a Lei 4.591/64 e do Código de Defesa do Consumidor. Este último, se houver relação de consumo envolvendo, de um lado, os multiproprietários e, de outro lado, o administrador do condomínio multiproprietário, a sociedade operadora do regime de *pool* (artigo 1.358-S, II, do Código Civil) ou a empresa operadora do regime de intercâmbio, assente ao artigo 1.358-P, VI, do Código Civil. (MELO, 2019).

#### 4.1 O direito de preferência na multipropriedade

Dispõe o artigo 504 do Código Civil Brasileiro, que se um dos condôminos quiser dispor de sua cota parte, deverá, obrigatoriamente, oferecê-la a outro consorte, sob pena de nulidade do ato, nos termos da lei. (BRASIL, 2002).

Ante tal comando, há doutrinadores defendendo a submissão da multipropriedade, constituída sob a forma de condomínio, ao direito de preferência. (CARREIRA; LIMA; RIBEIRO, 2019).

No entanto, não se vê tal posicionamento como corrente majoritária na doutrina brasileira, como também em entendimento jurisprudencial.

Tendo o legislador regulamentado a propriedade em unidades autônomas, a rigor, o direito de preferência previsto no artigo 504 do Código Civil Brasileiro não se aplica na venda de fração temporal de imóvel entre multiproprietários, ou seja, é válida a alienação da quota-parte do coproprietário, sem o oferecimento do direito de preferência aos detentores de fração maior do imóvel. (MELO, 2019).

A propósito, este já era o posicionamento adotado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Recurso Especial (REsp) 1.526.125, que tinha como controvérsia o direito de preferência na venda de fração ideal de imóvel indivisível em condomínio geral.

Nas palavras do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino (2018) que defendeu em seu voto:

Não há direito potestativo de preferência na hipótese em que um dos condôminos aliena sua fração ideal para outro condômino, já que não se fez ingressar na copropriedade pessoa estranha ao grupo condominial, razão pela qual fora erigida a preempção ou preferência

[...]

A conclusão que há de prevalecer, assim, é: em não havendo extinção do condomínio, é dado ao condômino escolher a qual outro condômino vender a sua fração ideal, sem que isso de azo ao exercício do direito potestativo de preferência. (BRASIL, 2018)

Não bastasse o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, sepultando qualquer questionamento no ponto, o artigo 1.358-L, do Código Civil previu, expressamente, que “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”, frisando no seu parágrafo 1º que:

Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade. (BRASIL, 2018).

Neste aspecto tem-se que:

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. (TEPEDINO, 2019).

Dessa forma, o legislador, acertadamente, explicitou que os multiproprietários não terão direito de preferência quando da alienação de qualquer outra fração de tempo do mesmo imóvel, não sendo necessária a comunicação ou concordância dos demais.

Destarte, fica ressalvada a possibilidade de se prever a preempção, em favor do instituidor do condomínio ou entre os diversos multiproprietários, no título constitutivo ou na convenção de condomínio, privilegiando o livre exercício da autonomia privada das partes. (MELO, 2019).

#### **4.2 Efeitos do inadimplemento do multiproprietário**

A rigor, cada multiproprietário responde individualmente pelo custeio das obrigações de sua fração temporal, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.

É o caso do IPTU, obrigação *propter rem* que recai sobre a fração periódica do devedor, não sendo possível responsabilizar os demais multiproprietários por uma dívida própria.

Até porque, no caso de inadimplemento, o Fisco poderá executar a unidade periódica do devedor para a quitação da dívida tributária, sem alcançar ou prejudicar os demais multiproprietários, conforme assevera doutrina contemporânea:

Por se tratar de unidade autônoma, o IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário, assim como as despesas de luz, gás e água próprias da respectiva unidade, sendo repartidas por cada multiproprietário as taxas condominiais, que como obrigações *propter rem*, oneram o patrimônio pessoal de cada titular. Essa questão se torna relevante na medida em que o presidente da República vetou dispositivos (parágrafos 3º, 4º e 5º do artigo 1.358-J do Código Civil) em cuja dicção se lia: parágrafo 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”; e parágrafo 4º: “Cara multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários”; 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. (TEPEDINO, 2019).

Assim, sendo a multipropriedade vinculada à unidade autônoma, não há como atribuir ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo apartamento, a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais. (FARIAS; ROSENVALD, 2019).

Por outro lado, cabe aos coproprietários ratear as despesas comuns, proporcionalmente, a sua fração temporal. Nessa hipótese, em caso de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, o artigo 1.358-S do Código Civil autoriza a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente, na forma prevista no Código de Processo Civil brasileiro. (GONÇALVES, 2019).

Ou seja, na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento, em que haja sistema de locação das frações de tempo, por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações, independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício estabelecer que em caso de inadimplência: o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida; a fração de tempo 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, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário. (BRASIL, 2018).

Em artigo publicado no *site* CONJUR, pode-se aclarar o entendimento de que:

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. (TEPEDINO, 2019).

Seguindo essa linha, se o multiproprietário estiver inadimplente e o imóvel sujeito a um regime de *pool*, poderá ele ser proibido de usar sua unidade periódica, até que a dívida seja quitada, por meio da exploração de sua fração temporal. Vale dizer que deve ser considerado o lucro líquido obtido para o pagamento da dívida, em acordo ao artigo 1.358-S, parágrafo único, do Código Civil. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019).

O dispositivo prevê, portanto, a anticrese legal da unidade periódica para o pagamento das contribuições condominiais, que deve ser interpretada com cautela, pois, deve ser precedida de um procedimento em que envolva notificação prévia do multiproprietário inadimplente para: purgar a mora por aplicação analógica do artigo 404 do Código Civil ou apresentar defesa com direito a recurso por aplicação analógica do artigo 56 do Código Civil (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019).

Fato é que tal providência não pode ocorrer sem aviso prévio, sob pena de violação aos princípios do contraditório e ampla defesa.

#### **4.3 A possibilidade de incidência de gravames na unidade periódica**

Aspecto não menos importante é a possibilidade de incidência de gravames sobre o bem imóvel objeto de multipropriedade, e a forma de sua execução. (TARTUCE, 2019).

Considerando ser a multipropriedade enquadrada no rol dos direitos reais, é legítima a incidência de gravame sobre a coisa, desde que o ônus incida apenas na quota-parte do devedor multiproprietário, sob pena de violação do direito de propriedade dos demais cotitulares, disposto no art. 5º, XXII, da Constituição da República de 1988. (BRASIL, 2014).

Conclui-se, portanto, que é admissível a incidência de gravames no bem compartilhado, nos limites da fração do executado. (DINIZ, 2019).

Por consequência, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial (REsp) 1.526.125/SP, reconheceu que, no caso de penhora do imóvel objeto

de compartilhamento espaço-temporal, o multiproprietário tem nos Embargos de Terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem constricto. (BRASIL, 2018).

## 5 CONCLUSÃO

A multipropriedade pode ser apresentada como uma solução para os tempos atuais de crise econômica mundial, em que as pessoas optam pela aquisição compartilhada da propriedade, por não dispor de muitos recursos para investir.

Fruto da autonomia privada, o instituto vinha sendo aplicado no Brasil, no entanto, gerando resistência e insegurança jurídica, em face daqueles que não reconheciam natureza real à avença, por ausência de regulamentação legislativa.

Assim, com o objetivo de dinamizar do direito de propriedade e extirpar a insegurança jurídica que girava em torno do instituto, em 20 dezembro de 2018, foi promulgada a Lei n.º 13.777, que regulamenta a multipropriedade imobiliária, dando nova redação ao artigo 1.358 do Código Civil e aos artigos 176 e 178 da Lei n.º 6.015/73, a Lei de Registros Públicos.

O modelo de propriedade compartilhada permite o acesso a empreendimentos de grande porte, sem alto custo financeiro, destinando-se, principalmente, ao público interessado em manter uma casa de veraneio sem arcar sozinho com os custos pós-compra: manutenção, segurança, impostos. Estes imóveis – casas ou apartamentos em condomínios ou resorts, com acesso à praia ou parque aquático – possuem alguns serviços de hotelaria e a unidade autônoma é fracionada entre os donos.

Em outros termos, trata-se de modelo de compartilhamento de propriedade no tempo e não apenas no espaço, que alavanca a economia do país, permitindo, num só ato, que pessoas de classes menos abastadas realizem o sonho de aquisição de um imóvel de alto valor, com investimento de menor custo.

Por outro lado, viabilizam empreendimentos de alto investimento, como *flats* e hotéis, beneficiando o turismo interno e conferindo dinamismo aos empreendimentos imobiliários, pela manutenção de investimentos diversificados e fragmentados no setor.

Buscou-se, nesse estudo, apresentar o conceito, a origem e as peculiaridades da multipropriedade, demonstrando a sua natureza real e os efeitos jurídicos do compartilhamento imobiliário.

A lei em comento, portanto, é um marco importante para o mercado imobiliário brasileiro, sendo estas apenas as primeiras linhas que objetivam clarear a sua interpretação.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nos 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. Publicada **DJE** de 21/12/2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm). Acesso em: 15 abr. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1526125**. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/574626006/recurso-especial-resp-1526125-sp-2015-0074967-9/inteiro-teor-574626016?ref=juris-tabs>. Acesso em: 05 jun. 2020.

BRASIL. Art. 1.358-G. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. **DJE** de 21/12/2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm). Acesso em: 03 jun. 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília. **Diário Oficial da União** em 11.1.2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RE n. 1.546.165-SP/2014 – Voto Vencido do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <http://www.portaldori.com.br/wp-content/uploads/2016/09/AC%C3%93RD%C3%83O-NOTICIA-SEXTA-23.09.pdf>. Acesso em: 16 maio 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Terceira Turma reconhece multipropriedade como direito real e afasta penhora**. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/noticias/386289514/terceira-turma-reconhece-multipropriedade-como-direito-real-e-afasta-penhora>. Acesso em: 16 maio 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RE n. 1.546.165-SP/2014 – Voto Vencido do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <http://www.portaldori.com.br/wp-content/uploads/2016/09/AC%C3%93RD%C3%83O-NOTICIA-SEXTA-23.09.pdf>. Acesso em: 16 maio 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RE n. 1.546.165-SP/2014 – Voto Vencedor do Ministro João Otávio de Noronha. Disponível em: <http://www.portaldori.com.br/wp-content/uploads/2016/09/AC%C3%93RD%C3%83O-NOTICIA-SEXTA-23.09.pdf>. Acesso em: 16 maio 2020.

CARREIRA, Ana Luiza; LIMA, João Paulo dos Anjos; RIBEIRO, Racielly Bruna Aquino Ribeiro. **Multipropriedade Imobiliária**. Disponível em: <https://jplima3.jusbrasil.com.br/artigos/374405475/multipropriedade-imobiliaria>. Acesso em: 04 jun. 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direitos reais**. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v. 1.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 17. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2019. v. 1

FERNANDES, Edésio. **A nova ordem jurídico-urbanística do Brasil**. Minas Gerais: Del Rey, 2006.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

GAGLIANO Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO; Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. Vol. único. São Paulo: Saraiva, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas e direitos reais**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v. 1.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade Imobiliária**. Disponível em: [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=27589:multipropriedade-imobiliaria-por-marcelo-augusto-santana-de-melo&catid=32&Itemid=181](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=27589:multipropriedade-imobiliaria-por-marcelo-augusto-santana-de-melo&catid=32&Itemid=181). Acesso em: 15 maio 2020.

MESQUITA, Henrique. Uma nova figura real: o direito de habitação periódica. **Revista de Direito e Economia**. Universidade de Coimbra, 1982. p. 1: 39-69.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018). Disponível em: <https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Volume III. Rio de Janeiro: Forense. 2003.

REZENDE, Afonso Celso F. de. **Multipropriedade imobiliária**. 1999. Disponível em: [http://www.escriptorioonline.com/webnews/noticia.php?id\\_noticia=1308&](http://www.escriptorioonline.com/webnews/noticia.php?id_noticia=1308&). Acesso em: 15 maio 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 9. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Método, 2019.

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 05 jun. 2020.

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

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.