



**CENTRO UNIVERSITÁRIO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS -
UNIPAC**

CURSO DE DIREITO

FABRÍCIO SILVA DA FONSECA

UM ESTUDO DA MULTIPROPRIEDADE APÓS O ADVENTO DA LEI 13777/2018.

JUIZ DE FORA - MG

2019

FABRÍCIO SILVA DA FONSECA

UM ESTUDO DA MULTIPROPRIEDADE APÓS O ADVENTO DA LEI 13777/2018.

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. Me Joseane Pepino de Oliveira

JUIZ DE FORA - MG

2019

FOLHA DE APROVAÇÃO

Fabrizio Silva da Fonseca

Aluno

Um estudo da multipropriedade após o advento da Lei 13777/18

Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

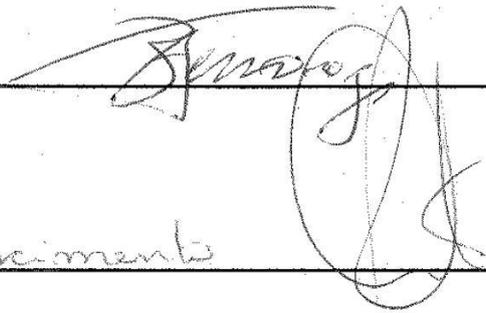
Josiane Pepino de Oliveira

Orientador



Edson Nunes Fumagalli

Membro 1



Rodrigo Longotano do Nascimento

Membro 2

Aprovada em 04/12 2019.

Dedico esse trabalho a Deus, o criador e aos meus pais.

AGRADECIMENTOS

Agradeço antes de tudo a **Deus**, pois sem ele nada teria acontecido, agradeço a minha mãe **Olivete** (*in memoriam*), que está lá de cima junto ao nosso criador e com minha avó **Maria** (*in memoriam*) olhando por mim e felizes por este sonho que está sendo realizado.

Agradeço a toda minha família em especial ao meu pai **Mário**, minha Irmã **Kauane**, minha Madrasta **Eliane** e ao meu sobrinho e afilhado **Theo**. Logo não poderia deixar de agradecer ao meu companheiro e amigo **Bruno**, pois esteve ao meu lado dando todo o apoio, força e palavras de confiança, sem ele teria desistido, sempre juntos do nosso melhor amigo de quatro patas **Tom**.

Agradeço aos meus amigos **Ana Carolina**, **Luiz Fernando**, **Julieta** e todos que de alguma forma torceram por mim e me ajudaram nos momentos difíceis e de angústia, sempre com palavras certas.

Agradeço aos meus familiares que estão distantes como meu irmão **Felipe** e avô **Nelson**, minhas tias **Vera** e **Meire** e os demais. Hoje posso dizer que não foi fácil esses cinco anos, mas quem disse que seria? Pois é, estou formando em **DIREITO** e graças a todos vocês posso dizer que **VENCI**, venci a primeira batalha. **OBRIGADO A TODOS!!!**

O princípio da sabedoria é
reconhecer a própria ignorância.

Sócrates.

RESUMO

Este trabalho visa aumentar o conhecimento dos operadores do Direito, dando a eles mais um material para leitura de forma clara e objetiva, especificando cada tipo de Condomínio em nosso ordenamento jurídico com ênfase no condomínio Multipropriedade ou *Time Sharing*, pois trata-se de uma nova modalidade de condomínio no Brasil, mas nova no sentido da legislação pela promulgação da Lei no final de 2018, pois já existe de fato nas incorporações imobiliárias, hotéis e *resorts* Brasil afora. O trabalho pretende levantar questões e busca demonstrar situações não previstas expressamente pela lei, considerando ainda seus efeitos no mundo jurídico e hipóteses de solução.

Palavra-Chave: Condomínio. Edifício. Multipropriedade.

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 8 |
| 2 DO CONDOMÍNIO..... | 9 |
| 2.1 Conceitos e Características dos Condomínio Tradicionais..... | 9 |
| 2.2 Condomínio Urbano Simples..... | 11 |
| 2.3 Condomínio de Lotes..... | 12 |
| 2.4 Condomínio Edifício..... | 13 |
| 3 MULTIPROPRIEDADE..... | 15 |
| 3.1 A origem da multipropriedade..... | 15 |
| 3.2 Considerações conceituais..... | 16 |
| 3.3 A multipropriedade no Brasil anteriormente à Lei nº 13.777/18..... | 18 |
| 4 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E A LEI Nº 13777/18..... | 20 |
| 4.1 Particularidades legais da multipropriedade..... | 20 |
| 4.2 Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário..... | 23 |
| 4.3 Transferência da Multipropriedade..... | 24 |
| 4.4 Da Administração da Multipropriedade..... | 24 |
| 4.5 Renúncia do Multiproprietário..... | 26 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 27 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... | 29 |

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa mostrar a importância dos condomínios na sociedade e com relevância maior os Condomínios de Multipropriedade ou *Time Sharing*, não deixando de abordar todos condomínios presentes no mundo para que o leitor possa entender cada um e perceber que a Multipropriedade é um condomínio como todos os outros que está presente de forma mais próxima no cotidiano.

Assim, é desenvolvido por meio de pesquisas bibliográficas, buscando selecionar material da área, pertinente e atualizado para pesquisas do tema supracitado, de maneira clara e objetiva.

Os condomínios são de grande importância para a organização das moradias em que vários proprietários têm em comum as mesmas áreas, com isso, é necessária a administração desses locais com o intuito de preservação do bem e deixar em dia as obrigações tributárias. Silvio de Salvo Venosa (2011, p.337), conceitua condomínio como: “Desse modo, o condomínio é modalidade de comunhão específica do direito das coisas. Trata-se de espécie de comunhão. Para que exista condomínio é necessário de que o objeto de direito seja a mesma coisa”.

A Multipropriedade é uma das modalidades de condomínio que visa o maior aproveitamento do bem imóvel ou móvel entre seus proprietários, dessa forma todos tem os mesmos deveres e direitos com o bem, e a responsabilidade é pactuada em conformidade para que cada proprietário exerça de maneira certa para evitar litígios futuros, afinal é um único bem e deve ser perfeitamente usufruído por todos que ali sejam donos. Teve início em meados do século XX, após a 2ª Guerra Mundial, em que houve a recessão e a crise imobiliária, mas foi de uma crise nos anos de 1970 que a modalidade de multipropriedade deu uma alavancada para que os comerciantes de imóveis não perdessem as esperanças nas vendas, e cada país se adaptou de forma proporcional para suas necessidades oriundas de cada região.

No Brasil também não foi diferente, sendo assim havendo uma necessidade de legislação específica com o grande aumento da Multipropriedade nas incorporações imobiliárias e no final de 2018 foi promulgada a Lei 13.777 de 20 de Dezembro de 2018 e foi acrescida ao Código Civil de 2002 nos artigos 1358-B ao 1358-U. Portanto é objetivo desse trabalho elucidar a Multipropriedade, realizando na forma de revisão bibliográfica.

2DO CONDOMÍNIO

Originalmente o Código Civil só possuía duas formas de condomínio, os denominados condomínio geral e condomínio edifício. Sendo assim, todas as variações atuais dos condomínios possuem sua origem nestes dois, sendo importante apresentar duas características e diferenças. Após será feito a análise das novas modalidades de condomínio.

2.1 Conceitos e Características dos Condomínios Tradicionais

Um bem móvel ou imóvel pode pertencer a vários indivíduos simultaneamente, assim todos possuem iguais direitos de uso, gozo, disposição e de reivindicação. Por outro lado, todos terão sobre o bem os mesmos deveres.

Sobre o conceito de condomínio Caio Mario da Silva Pereira (2011, p.151) conceitua que condomínio é “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”.

Nas palavras de Maria Helena Diniz (2010, p.207): “Determinado direito pode pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, caso em que se configura a comunhão. Se recair tal comunhão sobre direito de propriedade tem-se na, concepção de Bonfante, o condomínio ou compropriedade”.

Ainda segundo Maria Helena Diniz apud Bonfante Barros Monteiro (2010, p.207), define condomínio em duas concepções teóricas:

- A) Teoria da propriedade integral ou total, que vislumbra no condomínio um só direito, de maneira que cada condômino tem direito à propriedade sobre toda a coisa, sendo que o exercício desse direito é limitado pelos direitos dos demais consortes.
- B) Teoria das propriedades plúrimas parciais, para qual cada condômino só é dono apenas da sua parte ideal, havendo no condomínio diversas propriedades intelectualmente parciais, cuja reunião é que a reunião é que daria origem ao condomínio.

Silvio de Salvo Venosa (2011, p.337), “Desse modo, o condomínio é modalidade de comunhão específica do direito das coisas. Trata-se de espécie de comunhão. Para que exista condomínio é necessário de que o objeto de direito seja a mesma coisa”.

A posição do Código Civil de 2002 que está prevista entre os artigos 1314 a 1330 é adepto da teoria da propriedade integral, pois identifica que cada proprietário é dono da coisa toda e é delimitado pelos demais direitos dos outros condôminos.

Esta noção de condomínio é de origem romana, e por isso mesmo denominado *condominium iuris romani*, não se confunde com o condomínio germânico *condominium iuris germanici*, que aliás existe na Alemanha ao lado do outro, denominado também condomínio por quotas. No segundo (condomínio germânico) a coisa pertence à coletividade e não aos condôminos [...]. (PEREIRA, 2011, p. 152)

A forma de condomínio adotada no Brasil baseia-se no direito romano como explica Silvio de Salvo Venosa (2011, p.338) “A divisão não é material, mas idealizada. Nesse diapasão, cada condomínio exerce a propriedade em sua plenitude”. Ainda, “nosso direito ancorou-se na tradição romana, baseando o condomínio na fração ideal”.

O Código Civil de 2002 corrobora esta afirmação

Artigo 1314: Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou grava-la.

Parágrafo Único: Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consentimento dos outros.

O condomínio é uma exceção a regra de que toda propriedade é plena como está previsto no artigo 1231 do Código Civil: “A propriedade presume-se plena e exclusiva até que prova em contrário”. Nas palavras de Vilmar Antônio da Silva (2011, não paginado) não confundam: comunhão com condomínio; esta é espécie e aquela é gênero, então todo condomínio será uma comunhão, mas nem toda comunhão será condomínio. A comunhão é de qualquer direito (ex: pai e mãe têm o direito em comunhão). Os condomínios surgem de forma voluntária ou forçada.

O condomínio voluntário conforme preleciona Venosa (2011) forma-se quando duas ou mais pessoas adquirem o mesmo bem ou quando duas ou mais pessoas exercem com posse e todos adquirem a propriedade da coisa pela usucapião.

Já o condomínio necessário, forçado ou eventual é o recebimento de um bem contra a vontade, Silvio de Salvo Venosa (2011, p.339) explica: “O recebimento da coisa indivisa por vários herdeiros, a comissão e confusão, os muros, cercas e valas comuns etc.”.

Essa espécie de condomínio está prevista também no Código Civil de 2002 nos artigos:

Artigo 1327: O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas [...]

Artigo 1328: O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho [...]

Artigo 1329: Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Artigo 1330: Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

Entende-se que o condomínio geral é a forma mais simples de se ter a copropriedade, às vezes uma casa simples ou um muro na divisão de um terreno já se configura condomínio tendo todos os proprietários obrigações iguais sobre o mesmo bem, e respondem solidariamente.

2.2 Condomínio Urbano Simples

É comum encontrar nas cidades terrenos com várias casas. Na maioria das vezes os espaços vão sendo preenchidos em lotes originalmente dos pais, e estes com os anos vão cedendo aos filhos, netos para que construam.

Estes imóveis muitas das vezes são separadas apenas por uma parede, isto gerou uns novos litígios, gerando a necessidade da criação de uma lei que regulasse e pacificasse tais situações. Neste sentido criou-se a Lei 13465/17; sobre o assunto Flávio Tartuce (2017 não paginado apud CARLOS OLIVEIRA, 2017 não paginado) explica:

Esse condomínio aplica-se a situações de terrenos onde haja mais de uma construção e em que o seu titular queira tornar cada uma dessas construções uma unidade autônoma de condomínio. Diante da sua simplicidade, o condomínio urbano simples dispensa a apresentação de convenção de condomínio.

No mesmo sentido André Abelha (2017, não paginado) define as características do Condomínio Urbano simples: “[...] (I) as construções estão sobre o mesmo terreno, (II) as unidades imobiliárias têm fração ideal, matrícula própria e acesso à via pública, e (III) na criação do condomínio devem ser respeitados os parâmetros urbanísticos locais.

Portanto, é um condomínio realmente simples que advém de casas que sempre foram comuns no dia a dia das cidades, os chamados ‘puxadinhos’, que em terrenos maiores vão se aglomerando a outras casas de familiares ou até mesmo de pessoas desconhecidas que alugam os cômodos para moradias. É difícil encontrar realmente esse condomínio registrado em cartório de imóveis, pois a lei não exige uma convenção de condomínios.

2.3 Condomínio de Lotes

Trata-se de uma modalidade de condomínio edilício, mas diferente do condomínio de casas como explica Gustavo de Revorêdo Pugsley (2019, não paginado) “como o nome indica, trata-se de condomínio edilício, mas, diferentemente do condomínio de casas, tem como unidades autônomas apenas lotes”. Do mesmo modo Vitor Frederico Kümpel (2017 não paginado) conceitua:

Não se está a dizer que o regramento do condomínio de lotes, antes da lei 13.465/17, ocorresse da mesma forma que o do condomínio de casas. São situações distintas, evidentemente, pois nesta última modalidade o terreno está vinculado efetivamente a uma construção, consistente, por seu turno, na unidade autônoma integrante do condomínio deitado. A regra, portanto, é que no condomínio de casas há vinculação do terreno à construção. Para a constituição do condomínio de lotes, por sinal, eram corriqueiras as tentativas de burla à lei, com a venda efetiva de unidades sob o disfarce de um condomínio de casas, por meio da edificação de construções insignificantes – as chamadas “casinhas de cachorro” – de forma a permitir a posterior modificação pelo adquirente.

Percebe-se que há uma comparação entre o condomínio edilício de casas e o condomínio de lotes, mas as distinções entre eles, pois o condomínio edilício são lotes edificados, contêm construções, já nos condomínios de lotes não se pode ter construções. A

atividade desse condomínio é muito usada por incorporações imobiliárias para coordenação de fatores de produção para divisão de glebas urbanas.

2.4 Condomínio Edifício

É uma modalidade de condomínio que mais percebe-se no dia a dia, onde quer que se olhe existem vários tipos de condomínio edifício ao redor social nas cidades, quando se fala em condomínio o primeiro pensamento é o condomínio edifício, onde vários imóveis compartilham a mesma área comum.

No conceito de Maria Helena Diniz (2010, p.225). “Esse tipo de condomínio surgiu após a I Guerra Mundial, ante a crise de habitação, quando, com o desenvolvimento das cidades e conseqüentemente valorização dos terrenos urbanos, houve necessidade de melhor aproveitamento do solo”.

Silvio de Salvo Venosa (2011, p.359) diz: “nenhuma outra modalidade de propriedade tenha talvez levantado maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a denominada propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais ou propriedade em edifícios.”

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2016, p.397):

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (CC art. 1331).

No cenário atual o condomínio edifício é uma aposta para que possam criar moradias com baixo custo para as construtoras, mais aproveitamento do solo, tornando-o mais barato e combater o alto custo de vida.

Silvio de Salvo Venosa (2011, p.359) conceitua que: “A pressão populacional, o preço do solo urbano e as modernas técnicas da construção civil fazem com que na atualidade os edifícios em planos superpostos desenhem o perfil das cidades em todo mundo”. Além, de

não só as grandes cidades, mas as médias e pequenas cidades já estão repletas de edifícios e com isso novos condomínios.

Todo condomínio para sua constituição deve ter, para ter força perante terceiros, obrigatoriamente o ato e o registro no cartório de imóveis a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2016, p.400). “A Convenção de Condomínio apontada no art. 1333 do Código Civil como ato de constituição de condomínio edilício, é um documento escrito no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino e deve ser subscrita pelos titulares [...].

Maria Helena Diniz (2010, p.230) dispõe o que deve conter na convenção,

- a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e ainda suas partes em comum; b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes em comum; e c) o fim a que as unidades se destinam seja ela residencial e/ou comercial, evitando com isso o desvio do uso.

Percebe-se então que o condomínio edilício para que se configure como tal é indispensável o registro da convenção por escritura pública, o não registro no cartório de imóveis desqualifica o edilício ou horizontal, seria apenas condomínio comum ou geral.

3 MULTIPROPRIEDADE

A Multipropriedade é uma das modalidades de condomínio que visa melhor aproveitamento do bem imóvel entre seus proprietários, dessa forma todos tem os mesmos deveres e direitos com o bem e a responsabilidade é pactuada em conformidade com que cada proprietário exerça de maneira certa para evitar litígios futuros, afinal é um único bem e deve ser perfeitamente usufruído por todos que ali sejam donos.

3.1 A origem da multipropriedade

O *Time Sharing* Multipropriedade surgiu logo após a Segunda Guerra Mundial como explica a Prof.^a Me. Joseane Pepino de Oliveira (2018, p.17): “O *Time sharing* surgiu logo após a 2^a Grande Guerra Mundial, como uma solução para o turismo na Europa do pós-guerra, tanto para os proprietários de hotéis e agências de viagem[...]” Também Silvio de Salvo Venosa (2011, p.403) diz que: “O fenômeno social nasceu da procura da classe média por uma residência de férias na praia ou na montanha. Os empresários optaram por um sistema que facilitasse o acesso a segunda propriedade[...]” Nesse sentido, Natália de Almeida Sartori (2017 p.28):

O instituto da multipropriedade surgiu na Europa em meio à crise imobiliária na década de 1970, fenômeno este que se propagou para muitos outros países. Retratando uma criatividade da autonomia privada em se adequar ao momento vivido. A multipropriedade se tornou uma opção para muitas pessoas e se mostrou como atrativo ao mercado turístico-hoteleiro, com tratativas jurídicas diversificadas. Mais precisamente teve origem mais abalizada na França, chamada inicialmente de *multipropriété*, posteriormente passou a ser denominado como *pluripropriété*. Tendo sido rapidamente levado à Itália, onde fora batizado de *multiproprietà*; a Portugal, onde fora nomeada de direito real de habitação periódica; à Espanha, como *multipropiedad* e propriedade a tempo compartilhado, e nos Estados Unidos da América como *timesharing*.

Foi de uma crise nos anos de 1970 que a modalidade de multipropriedade deu uma alavancada para que os comerciantes de imóveis não perdessem as esperanças nas vendas, e cada país se adaptou de forma proporcional para suas necessidades oriundas de cada região.

3.2 Considerações conceituais

Trata-se de uma modalidade de aquisição imobiliária ou mobiliária de maneira econômica, ou seja, a multipropriedade não está apenas ligada a bens imóveis, e nem tão pouco a casas de praias e montanhas, mas também a bens móveis como barcos, aeronaves, automóveis e apartamentos em hotéis e *resorts*.

Os proprietários poderão usufruir do bem em determinada época do ano com data e horário certo de entrada e saída e todos responderão solidariamente a prejuízos causados a terceiros. Gustavo Tepedino (2019, não paginado), classifica como: “trata-se do fracionamento no tempo da titularidade dominical. Dividem-se em frações semanais os imóveis oferecidos aos multiproprietários, que terão, assim, sua casa de campo ou de praia em determinado período do ano”.

Segundo Maria Helena Diniz (2010, p.253): “o sistema *time sharing* ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de um bem imóvel (casa, chalé, apartamento) [...]. Ainda Silvio de Salvo Venosa (2011, p.403 apud TEPEDINO, 1993) diz que “multipropriedade de forma genérica é a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares passam, cada qual a seu turno, utilizar-se com exclusividade e de maneira perpétua”.

Em boletim eletrônico que é divulgado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (2019, não paginado) complementa de uma forma sucinta e fácil o que é a multipropriedade:

É algo diferente de uma locação, uma vez que a pessoa possui o título de proprietária. Ela tem o direito de utilizar o imóvel por uma determinada semana, como por exemplo, a primeira semana de janeiro. Desse modo, toda primeira semana de janeiro essa pessoa pode utilizar a propriedade, ou até alugar, ficando com o rendimento total do aluguel para si. Isso provoca o barateamento do custo das férias. “O custo de uma semana é bem acessível a grande parcela da população. Pesquisas realizadas no final da década de 1980 apontaram que na França, por exemplo, a multipropriedade permitiu que pelo menos três vezes mais pessoas pudessem sair de férias”, comentou.

Nesse mesmo modo Maria Helena Diniz (2010, p.253), conclui que:

O instituto é caracterizado por possuir multiplicidade de sujeitos, unidade de objeto e identidade quantitativa de cada titularidade, onde, todos os titulares dispõem de idêntico direito de uso, gozo e disposição sobre o mesmo bem, no entanto, em períodos diversos. A propriedade, assim, é adquirida sem a exigibilidade da exclusividade, mas, mantendo a condição de perpetuidade, possibilitando uma economia de gastos e uma maior satisfação da função social.

Miguel Zaim (2018, não paginado), esclarece apresentando um exemplo de multipropriedade “[...]vamos supor que 05 amigos se unem a comprar uma casa em um condomínio fechado, estes amigos estabelecem entre eles uma relação jurídica de multipropriedade, determinando também qual será o período em que cada um poderá ter sua utilização exclusiva”.

É um sistema bem utilizado no mundo e em alguns países podem ser mais comuns como *time sharing* já em outros como multipropriedade. O Brasil adotou a multipropriedade como está previsto no artigo 1358-B seguintes do Código Civil. “Art. 1.358-B. A multipropriedade rege-se pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)”. (VADE MECUM,2019, p.219)

A multipropriedade é um direito real que prioriza a economia dos seus proprietários e que as vendas dos imóveis sejam mais fáceis podendo mais de um proprietário adquirir o mesmo bem.

Para Maria Helena Diniz (2010, p.253), “não só visa tão somente o uso de imóvel em certa área turística, pois pode envolver troca de uso dos direitos habitacionais ao local de férias; direitos condominiais, participação em sociedade com direito de ações, direitos pessoais como a serviços ligados a utilização do imóvel, como os de hotelaria”.

As multipropriedades de bens móveis é também uma realidade em toda esfera global, em muitos países já concretizadas com leis específicas. No Brasil apesar de ter sido sancionada um lei sobre esse tema ela só alcança os bens imóveis, portanto é necessário um maior entendimento nas jurisprudências e que o Estado não deixe de criar uma lei também sobre a multipropriedade de bens móveis. Hoje em dia basta registrar o contra no Cartório de Títulos e Documentos no domicílio do proprietário.

Segundo a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (2019, não paginado): “de acordo com a proposição, o registro de multipropriedade sobre bem móvel deve ser realizado em cartório de títulos e documentos do domicílio do proprietário, relativo a fração que lhe pertence, para produzir efeitos sobre os demais. A proposta determina ainda que órgãos públicos não podem se abster de realizar o registro de multipropriedade”.

No mesmo sentido a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (2019, não paginado), diz:

Os negócios de multipropriedade envolvendo exclusivamente bens móveis são uma realidade já existente e que, a cada dia, ganham ainda mais volume, especialmente quanto a bens de alto valor econômico, os quais necessitam de uma forte proteção jurídica, evitando fraudes, desvios e demais situações que possam causar instabilidade ao ambiente de negócios”, afirma em sua justificativa.

3.3A multipropriedade no Brasil anteriormente à Lei nº 13.777/18

A multipropriedade no Brasil veio timidamente, mas já foi conquistando seu espaço e mais pessoas preferiram essa nova modalidade de condomínio pelo seu custo benefício, mesmo ainda não tendo lei específica na época. Como segundo Silvio de Salvo Venosa (2011, p.403) explica “o fenômeno surge timidamente no Brasil, também sem legislação específica. A primeira dificuldade é conceituar a multipropriedade como direito real”.

Conforme o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (2019, não paginado):

O Ministério do Turismo do Brasil, através da Deliberação Normativa n. 378, de 12 de setembro de 1997, tentou disciplinar o sistema de tempo compartilhado no país. No art. 1º da deliberação, “é reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, pela cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano”. Observa-se, a princípio, uma delimitação ou redução do instituto da multipropriedade tão-somente para cessões de direito de ocupação pelo prazo de cinco anos. Foi criado, no âmbito do Instituto Brasileiro de Turismo, um cadastro dos empreendedores, operadores e comercializadores de intercâmbio de sistema de tempo compartilhado; de sorte que somente quem preencher os requisitos estabelecidos na normativa, como idoneidade financeira, capacidade técnica, entre outras, poderá operar o sistema de multipropriedade imobiliária no Brasil (art. 10º). A tentativa foi interessante, no entanto, o Ministério do Turismo do Brasil, ao disciplinar a multipropriedade no Brasil, acabou por causar muitas confusões, mormente por utilizar institutos jurídicos inadequados, como o mero direito de ocupação, que não configura direito real e tampouco confere maiores segurança e certeza do objeto dos contratos.

Portanto, existia a situação de condomínio geral, em que a divisão temporal do imóvel era definida apenas entre os condôminos, não surtindo efeitos perante terceiros. Deste modo, sem regulação e sem definição da sua natureza jurídica, a multipropriedade não era vista com bons olhos perante consumidores, sendo pouco utilizada.

4 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIAE A LEI Nº 13777/18

Partindo de uma análise sistemática da lei, os próximos tópicos deste último capítulo abordarão a multipropriedade no sistema brasileiro, levantando questões e buscando demonstrar situações não previstas expressamente pela lei, considerando ainda seus efeitos no mundo jurídico e hipóteses de solução.

A lei que acresceu ao Código Civil de 2002 os antigos 1358-B ao 1358-U, limitase poré maos bens imóveis. Segundo Gustavo Tepedino (2019, não paginado) “A lei trata apenas do condomínio multiproprietário em imóveis. Não abrangeu a time sharing em móveis, como em barcos, aeronaves etc., tarefa que ficará para eventual lei futura”. O mesmo autor diz, “o mobiliário que guarnece o imóvel, diante de sua natureza acessória, segue o mesmo regime jurídico-real do imóvel e, portanto, também é objeto da multipropriedade do imóvel. (TEPEDINO, Gustavo. 2019, não paginado).

A lei em questão inseriu a multipropriedade no rol dos direitos reais. “A multipropriedade cria um direito real *sui generis* de usar, gozar e dispor da propriedade, cuja limitação não é apenas condominial, mas também temporal” (GANGLIANO, Pablo Stolze. 2019, p.449). Enfim, é o direito de propriedade sobre uma unidade periódica”. Também Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2019, não paginado) confirma “[...] 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”.

4.1 Particularidades legais da multipropriedade

O legislador introduziu a partir do art. 1358-B e seguintes no Código Civil para regular a multipropriedade, pois já era tratado subsidiariamente pela Lei 4.591/1964 e pelo Código de Defesa do Consumidor como relata Pablo Stolze (2019, p.450):

O art. 1358-B destaca que supletiva e subsidiariamente o fenômeno será regido também pela Lei 4.591/1964 e pelo Código de Defesa do Consumidor, como já apontávamos e era de mister. O *time sharing* tem uma universalidade ponderável

de consumidores, como é intuitivo e sua proteção é sem dúvida alcançada pela legislação consumerista.

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. (VADE MECUM,2019, p.219)

Como o próprio artigo diz taxativamente que cada proprietário tem o direito de a faculdade do uso e gozo, podendo assim usufruir de todo o imóvel sem restrições no seu tempo. Gustavo Tepedino (2019, não paginado) explica: “[...] relação jurídica que traduz o aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, em unidades fixas de tempo, visando à utilização exclusiva de seu titular, cada qual a seu turno, ao longodas frações temporais que se sucedem”. Trata-se, portanto de mais um direito limitado, assim reconhecido por lei. (GANGLIANO, Pablo Stolze. 2019, p.448). O parágrafo único desse mesmo artigo completa que a multipropriedade não se extingui automaticamente se todas as frações forem do mesmo proprietário. Paulo Emilio Dantas (2019, não paginado) destaca:

Há necessidade de abertura de matrícula para cada unidade periódica. Isso significa que cada unidade imobiliária é um imóvel autônomo, como sucede com as unidades no condomínio edifício. É o que reza o princípio da unitariedade matricial, segundo o qual cada imóvel tem de corresponder a uma matrícula. Também dá conta disso o fato de que uma mesma pessoa pode ser titular de todas as unidades periódicas relativas a um mesmo imóvel sem extinção do condomínio multiproprietário

Com isso cada proprietário deverá registrar sua matrícula junto ao cartório de imóveis como uma unidade autônoma, como já acontece com os condomínios edifícios. “Portanto, a multipropriedade cria um direito de propriedade periódico a cada multiproprietário. Em outras palavras, o multiproprietário é titular de um direito real sobre coisa própria, porque titula um direito de propriedade com dimensão espaço temporal”. (DANTAS, Paulo Emílio. 2019, não paginado).

O art. 1358-D dispõe sobre o condomínio na forma que é indivisível e não se sujeitando a divisão e extinção e todas as instalações, equipamentos e mobiliários destinados ao seu gozo fazem parte da multipropriedade. “Esta última inserção é essencial à multipropriedade, pois o imóvel é colocado em estado de ser totalmente utilizado pelo titular e

sua família e convidados, não só com mobiliário como também com utensílios[...]”. (GANGLIANO, Pablo Stolze. 2019, p.450). “A administração desses empreendimentos é semelhante e quase idêntica a um hotel e geralmente as unidades não utilizadas servem para tal, gerando renda para o administrador proprietário, segundo a contratação e regulamento”. (FILHO, Rodolfo Pamplona. 2019, p.450).

O texto do art. 1358-E fixa o tempo mínimo de cada proprietário que será de sete dias, ou seja, cada coproprietário deverá ficar no mínimo sete dias por ano na propriedade ou destinar a outras coisas no seu tempo. “O período mínimo de uso e gozo do imóvel é de sete dias, seguidos ou intercalados, fixo e determinado no mesmo período de cada ano, ou flutuante, mediante escolha objetiva, ou misto e combinado, preservando-se a isonomia de direitos”. (GANGLIANO, Pablo Stolze. 2019, p.450).

“A multipropriedade se estabelece por ato entre vivos ou por testamento, com registro imobiliário, devendo constar do ato a duração dos períodos de fração de tempo (art. 1358-F)”. (GANGLIANO, Pablo Stolze. 2019, p.450). E também Carlos Eduardo Elias de Oliveira completa (2019, não paginado). “Quanto à forma do instrumento de instituição do condomínio multiproprietário, deve-se observar, no que couber, a mesma regra vigente para a forma da instituição do condomínio edilício, admitido, porém, o uso de testamento”.

Além das cláusulas que os coproprietários poderão fazer entre si particulares, o legislador elencou art. 1358-G as cláusulas que devem constar na convenção de condomínio devidamente registrada no cartório de imóveis. Rodolfo Pamplona Filho (2019, p.450) destaca: “Dentre essas, destacamos a necessidade de especificar direitos sobre as instalações, equipamentos e mobiliário, bem como forma de pagamento de conservação e limpeza (inciso I). O inciso II desse artigo é fundamental: a convenção deve estipular o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período a cada fração de tempo”.

O mesmo autor ainda destaca: “Lembremos que se tornam em nosso País cada vez mais comuns prédios destinados à chamada terceira idade, que restringem a ocupação por crianças e jovens. A multipropriedade também pode servir a essa faixa etária”. (FILHO, Rodolfo Pamplona. 2019, p.450).

Além das cláusulas obrigatórias que deverão estar na convenção de condomínio o art. 1358-H dispõe sobre o limite máximo de tempo. Pablo Stolze (2019, p.451) explica. “[...] o instrumento de instituição ou convenção de condomínio poderá estabelecer o limite máximo das frações de tempo no mesmo imóvel, que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica”.

4.2 Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário

Dentre os direitos dos multiproprietários, destaca-se que o titular pode usar, gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário no inciso I do art. 1358-I.

Pablo Stolze(2019, p.451), destaca outros direitos. “[...] que o titular pode ceder sua fração por locação ou comodato. Sua titularidade no período que lhe cabe é enfim, de proprietário”.

Este mesmo autor deixa claro que o administrador deverá ter ciência de quem estará no imóvel naquele tempo. “ O regulamento deverá tecer as modalidades de comunicação ao administrador que sempre deverá ter ciência sobre quem ocupará a unidade, tendo em vista a segurança e convivência condominial”. (GANGLIANO, Pablo Stolze. 2019, p.451). TambémSilvio de Salvo Venosa diz: “Corolário natural dessa titularidade se encontra no art. 1358-I, pelo qual a transferência do direito de multipropriedade não dependerá da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários”.

Ainda sobre as obrigações dos multiproprietários daquelas previstas na convenção de condomínio de multipropriedade o art 1358-J prevê as responsabilidades das despesas com o imóvel e as multas aplicáveis em caso de não cumprimento das obrigações. Pablo Stolze (2019, p.451). Ressalva: “No campo das obrigações do titular, além daquela de pagar as despesas correspondentes ao seu período e sua unidade (art.1358-J), deverá responder pelos danos causados ao imóvel, instalações, equipamentos e mobiliário, por si, põe qualquer de seus acompanhantes e convidados, prepostos e pessoas que autorize a ocupar imóvel (inciso II)”.

Já, Silvio de Salvo Venosa (2019, p.1602) diz sobre as multas a serem aplicadas no art. 1358-J, §1º sobre o não cumprimento das obrigações. “I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres. II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres”. O mesmo autor completa. “Observe que a norma se refere à perda temporária de direito de utilização do imóvel, uma sanção de viés nitidamente punitivo aplicável ao ‘multiproprietário nocivo ou antissocial’[...]”. (VENOSA, Silvio de Salvo, 2019, p.1602).

O art. 1358- S dispõe mais sobre o que tange as obrigações dos multiproprietários, Silvio de Salvo Venosa (2019, p.1602) explica: “[...] envolvendo o inadimplemento da

obrigação de custeio das despesas ordinárias e extraordinárias, para a qual a regra prevê, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente (na formada lei processual civil”.

O mesmo autor ainda completa, “[..] o proprietário fique proibido de utilizar o imóvel, para que sua unidade seja explorada em regime de pool, afetando-se o lucro líquido ao pagamento do débito até a integra quitação (parágrafo único do art. 1358-S)”. (VENOSA, Silvio de Salvo, 2019, p.1602).

4.3 Transferência da Multipropriedade

Como já falado antes, que a alienação da multipropriedade pode ocorrer sem a autorização dos outros multiproprietários. Rodolfo Pamplona Filho (2019, p.451) confirma. “A Transferência do direito de multipropriedade pode ocorrer independente de anuência ou cientificação dos demais proprietários (art. 1358-L). Não há direito de preferência na alienação aos demais condôminos ou ao instituidor[...]”. Salvo se estiver prevista na convenção (§1º). “É de se discutir que pode ser atribuído ao administrador receber a taxa de transferência da unidade temporal. Esse valor não pode ser tal que obste o direito de propriedade”. (GANGLIANO, Pablo Stolze. 2019, p.451). “Cabe ao adquirente exigir declaração de inexistência de débitos referente à fração, sob pena de ficar solidariamente responsável (§2º). (GANGLIANO, Pablo Stolze. 2019, p.451).

4.4 Da Administração da Multipropriedade

A administração da propriedade está prevista no art. 1358-M: “A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos”. (LEI 1377 de Dezembro de 2018).

“Caberá à pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio. Na falta de indicação, o caput do artigo menciona que a escolha caberá assembleia geral de condôminos”. (FILHO, Rodolfo Pamplona. 2019, p.451). O administrador que se trata deverá ser uma empresa especializada em administração de condomínios.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2018, não paginado) confirma: “No caso de multipropriedade instituída em unidade de condomínio edilício, obrigatoriamente terá de haver a contratação de um administrador profissional, o qual passará a ser administrador não apenas do condomínio edilício, mas também de todas os condomínios multiproprietários”.

Pablo Stolze (2019, p.452) também cita: “O administrador, na verdade uma empresa especializada, é pessoa fundamental para o sucesso do empreendimento, pois cuidará do dia a dia do prédio, das despesas, manutenção contatos com proprietário e terceiros etc”. Já segundo Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2018, não paginado) existe um afronto a constituição. “De qualquer forma, entendemos pela inconstitucionalidade do dispositivo ao exigir um administrador profissional por ofensa à liberdade profissional e à livre iniciativa”.

O condomínio poderá adotar um regime misto, ou seja, parte multipropriedade e parte condomínio geral como está disposto nos (arts 1358-O ss). Pablo Stolze (2019, p.452) diz:

[...]aponta-se que o condomínio edilício poderá adotar regime misto, parte com multipropriedade e parte como condomínio geral, podendo ser adotado o regime de hotelaria supletiva ou complementar. Embora não esteja expresso, o edilício pode operar também com parte das unidades destinadas à hotelaria. A instituição deverá prever os direitos dos multiproprietários em face a esse regime.

O art. 1358-R dispõe que o administrador que se o administrador tenha sido instituído no regime de multipropriedade em parte ou na totalidade terá necessariamente um administrador profissional. Pablo Stolze (2019, p.452) completa. “[..] que havendo multipropriedade em parte ou na totalidade das unidades, haverá sempre um administrador profissional que demonstra a relevância da função”.

“Note que o art. 1358-P elenca outras situações que devem estar presentes na convenção. Forma de rateios de despesas etc. Devem ser especificados os órgãos que integram a administração, como conselho fiscal [...]”.(FILHO, Rodolfo Pamplona. 2019,

p.452). Muitas das disposições da convenção de multipropriedade está presente também nas convenções dos condomínios edilícios, pois são institutos do direito real bem parecidos.

4.5 Renúncia do Multiproprietário

O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício. A renúncia só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

Pablo Stolze (2019, p.452) diz:

Digno de nota o dispositivo do art. 1358-T que permite ao multiproprietário renunciar seu direito em favor do condomínio, se estiver em dia com suas obrigações e despesas tributárias. A renúncia consiste no abandono da propriedade e não se confunde com a cessão, gratuita onerosa.

Segundo Silvio de Salvo Venosa (2019, p.1603). “A renúncia é negócio jurídico unilateral pelo qual o proprietário declara formal e explicitamente o propósito de despojar-se do direito de propriedade”. A renúncia não poderá demaneira gratuita em favor de outra pessoa. “Na propriedade imobiliária a renúncia jamais poderá ser efetivada em favor de outrem, sob pena de refletir uma doação (alienação gratuita). Isto é o que ocorre em uma herança”. (VENOSA, Silvio de Salvo, 2019, p.1603). “Todavia o multiproprietário inadimplente poderá efetuar a renúncia abdicativa da propriedade até mesmo como forma de evitar o agravamento da própria situação[.]”.(VENOSA, Silvio de Salvo, 2019, p.1603). Outra autora conclui, “Com a edição da nova Lei, este novo direito real ingressa no ordenamento, pondo fim às possibilidades especulativas anteriormente existentes e trazendo segurança jurídica, uma vez que o contrato entre as partes terá ingresso no ofício registral”. BLASKESI, Eliane (2018, não paginado).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como foi analisado no trabalho os condomínios são de suma importância para organização das propriedades, em que várias pessoas são proprietárias de um bem em comum, como acontece por exemplo nos condomínios gerais e condomínios edilícios e todos tem obrigações de preservar e dar e ele uma função social Caio Mario da Silva Pereira (2011, p.151) conceitua como: “Dá - se condomínio , quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes.” É um direito real e todos tem suas propriedades exclusivas e partes em comum do condomínio que são de propriedade de todos.

A Multipropriedade ou *Time Sharing* não é diferente e historicamente aconteceu em meados do século XX após a Segunda Guerra Mundial, com o intuito de restabelecer o lazer das famílias, que ficaram sem orçamentos para aproveitarem as férias em casas de praias e no campo. Os hotéis e *resorts* fizeram com que ficassem mais fáceis a aquisição desses patrimônios dispondo um único bem para mais de um proprietário, e também os empresários optaram por um sistema que facilitasse o acesso a segunda propriedade sendo que no contrato, ainda entre particulares fossem expostas que cada coproprietário pudesse usufruir em uma determinada época do ano.

Apesar de ser sancionada uma lei de multipropriedade no Brasil, ela não abrange bens móveis como já acontece em muitos lugares na esfera global, fazendo com que proprietários de barcos, aeronaves e outros bens móveis ainda estipulam regras de forma contratual e deve ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos no domicílio de um dos proprietários sendo garantidas as obrigações entre particulares do Código Civil de 2002.

Em Dezembro de 2018 foi publicada a lei para enfim pacificar as multipropriedades no Brasil e está prevista no Art. 1358-B e seguintes do Código Civil de 2002. É um direito real em que cada proprietário tem de usar e gozar, podendo assim usufruir de todo o imóvel sem restrições no seu tempo.

É também um condomínio indivisível, e não se sujeita a divisão e extinção e todas as instalações, equipamentos e mobiliários destinados ao seu gozo fazem parte da multipropriedade. Muito semelhante a um hotel, sendo nos períodos de ausência de proprietário o administrador pode usar para tal, fazendo renda para a administração e ajudar na conservação do imóvel. O titular da fração pode ceder sua fração por locação ou comodato, como uma das obrigações daquelas previstas na convenção de condomínio de

multipropriedade o art. 1358-J prevê as responsabilidades das despesas com o imóvel e as multas aplicáveis em caso de não cumprimento das obrigações.

A convenção de condomínio é obrigatória como nas outras modalidades de condomínio e deve ser averbada junto a matrícula do imóvel no respectivo Cartório de Imóveis.

O Administrador poderá ser um dos proprietários ou contratarem uma empresa especializada, no que é o mais indicado para a organização das custas e dos tributos a serem pagos.

Apesar da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018 haver algumas ressalvas de doutrinadores esta veio para pacificar litígios e acrescentar o nosso ordenamento jurídico dando segurança aos operadores do Direito, com isso flexibilizando e permitindo que essa nova modalidade de condomínio cresça ainda mais no Brasil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABELHA, André. **O condomínio urbano simples(mente absurdo)**. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263359,81042-Nova+lei+1346517+Parte+V+O+condominio+urbano+simplesmente+absurdo>. Acesso em: 04 out. 2019.
- BLASKESI, Eliane. **Multipropriedade ou time-sharing: primeiras impressões**. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71073/multipropriedade-ou-time-sharing-primeiras-impressoes>. Acesso em 20 out. 2019.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro 4. Direito das Coisas**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.
- GLAGLIANO, Pablo Stolze. **Manual de Direito Civil**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 Contratos em Espécie e Direito das Coisas**. 4. ed. São Paulo. Saraiva, 2016.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11. ed. São Paulo. Saraiva, 2016.
- Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: <http://www.normaslegais.com.br/legislacao/lei-13777-2018.htm>. Acesso em: 20 out. 2019.
- LIMA, Frederico Viegas. 2019. Disponível em: <https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/697>. Acesso em: 30 set. 2019.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. **Análise Detalhada da Nova Lei de Multipropriedade nº 1377/2018**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 15 out. 2019.
- PAMOLNA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Direito Reais**. 20. ed. Rio de Janeiro. Forense, 2011.
- PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-21/direito-civil-atual-caracterizacao-condominio-lotes-distincao-semelhantes>. Acesso em: 04 out 2019.
- SARTORI, Natália de Almeida. **Natureza Jurídica da Multipropriedade**. 2017. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/bitstream/235/11950/1/21395372.pdf>. Acesso em: 30 set. 2019.
- SILVA, Vilmar Antônio. **Condomínio Geral**. 2011. Disponível em: <https://www.professorvilmar.com/news/condominio-geral/>. Acesso em: 18 ago 2019.

SINOREG/GO. 2019. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2019/04/23/sinoreg-go-deputado-propoe-multipropriedade-sobre-bens-moveis/>. Acesso em: 30 set. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade.** Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 15 out. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Novidades da Lei nº 13.465/2017.** 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 04 out. 2019.

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário.** 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 18 out. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil Reais.** 19. ed. São Paulo. Atlas, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais.** 11. ed. São Paulo. Atlas, 2011.

ZAIM, Miguel. **Multipropriedade – Uma nova modalidade de condomínio.** 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/70551/multipropriedade-uma-nova-modalidade-de-condominio>. Acesso em: 30 set. 2019.