

CESED- CENTRO DE ENSINO SUPERIOR E DESENVOLVIMENTO
UNIFACISA-CENTRO UNIVERSITÁRIO
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

MARCOS AURÉLIO PEREIRA DE GOUVEIA JÚNIOR

A LEI 13.777/2018 E A NORMATIZAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE
IMOBILIARIA NO BRASIL

CAMPINA GRANDE-PB

2021

MARCOS AURÉLIO PEREIRA DE GOUVEIA JÚNIOR

A LEI 13.777/2018 E A NORMATIZAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE
IMOBILIARIA NO BRASIL

Trabalho de Conclusão de Curso- Artigo Científico – apresentado como pré-requisito para obtenção do título de Bacharel em Direito pelo Centro Universitário Unifacisa.

Área de Concentração: Direito Civil

Orientador: Profº Fábio Severiano do Nascimento, Dr.

Campina Grande-PB

2021

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
(Biblioteca da UniFacisa)

XXXXX

Pereira, Marcos Aurélio.

A lei 13.777/2018 e a normatização da multipropriedade imobiliária no Brasil/ Marcos Aurélio Pereira de Gouveia Júnior. – Campina Grande-PB, 2021.

Originalmente apresentada como Artigo Científico de bacharelado em Direito do autor (bacharel – UniFacisa – Centro Universitário, 2021).

Referências.

1. Escorço histórico da multipropriedade no mundo. 2. Escorço histórico da multipropriedade no Brasil. 3. Regulamentação da multipropriedade imobiliária. I. Título A lei 13.777/2018 e a normatização da multipropriedade imobiliária no Brasil.

CDU-XXXX(XXX)(XXX)

Trabalho de Conclusão de Curso – Artigo Científico – A lei 13.777/2018 e a normatização da multipropriedade imobiliária no Brasil, apresentado por Marcos Aurélio Pereira de Gouveia Júnior como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Direito, outorgado pela UniFacisa – Centro Universitário.

APROVADO EM _____/_____/_____

BANCA EXAMINADORA:

Prof.º da UniFacisa Fábio Severiano
Nascimento, Dr. (Orientador)

Prof.º da UniFacisa Nome Completo do
Segundo Membro, Titulação.

Prof.º da UniFacisa Nome Completo do
Terceiro Membro, Titulação

A LEI 13.777/2018 E A IMPLEMENTAÇÃO NA NORMA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Marcos Aurélio Pereira de Gouveia Júnior*¹

Prof.º Fábio Severiano Nascimento**

RESUMO

Tendo em vista a implementação da norma específica da multipropriedade imobiliária no Brasil, pesquisa-se sobre o instituto e sobre a normatização do mesmo com a inclusão da Lei 13.777/18. Para tanto, é necessário analisar os aspectos específicos do condomínio edilício em regime de multipropriedade imobiliária, a fim de compreender os aspectos positivos pós regulamentação, sendo necessário indicar a sua origem histórica no mundo e no Brasil e as suas principais características conceituais, assim como explicar a necessidade da regulamentação da Lei 13.777/2018 para os negócios jurídicos e as suas implicações práticas do condomínio em multipropriedade, e demonstrar os aspectos positivos da regulamentação e o seu desenvolvimento com a expansão do instituto no Brasil. Realizou-se uma pesquisa de natureza descritiva, utilizando abordagem qualitativa, e método hipotético dedutivo desenvolvida a partir de um problema base, que busca resolvê-lo através de pesquisa bibliográfica, utilizando doutrinas, artigos científicos e a legislação nacional. Diante disso, verificou-se que a multipropriedade que é sempre definida pela quantificação no tempo do uso do imóvel foi tratada de diferentes formas e caracterizada em cada país a qual adotou a mesma, como também a garantia jurídica com a regulamentação no Brasil e a necessidade para desenvolvimento do instituto. Quanto aos aspectos positivos pós regulamentação, desenvolvimento da atividade e uma nova oportunidade de negócio para empreendedores do mercado imobiliário, constatou-se assim o bônus com a regulamentação e redução das incertezas da sociedade frente a esse tipo de condomínio edilício.

Palavra-chave: Multipropriedade imobiliária; Condomínio; Regulamentação

¹ *Graduando em Direito pela UniFacisa. Campina Grande, Paraíba. E-mail: marcos.gouveia@maisunifacisa.com.br.

** Professor orientador. Bacharel em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba – UEPB, Especialização em direito imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, PUC-Rio, Mestrado em CIÊNCIAS DA SOCIEDADE pela Universidade Estadual da Paraíba, Doutorado em Direito das cidades pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro. Professor UniFacisa. E-mail: fabio.nascimento@maisunifacisa.com.br.

ABSTRACT

In view of the implementation of the specific rule of multi-property ownership in Brazil, we research the institute and its regulation with the inclusion of Law 13,777/18. For this purpose, it is necessary to analyze the specific aspects of the condominium building in multi-property real estate regime in order to understand the positive aspects post regulation, being necessary to indicate its historical origin in the world and in Brazil and its main conceptual characteristics, as well as explain the need for the regulation of Law 13,777/2018 for legal business and its practical implications of the condominium in multi-property, and demonstrate the positive aspects of the regulation and its development with the expansion of the institute in Brazil. A research of descriptive, bibliographic nature was conducted, developed from scientific articles, books and in the national legislation. Therefore, it was verified that multiproprietary ownership, which is always defined by the quantification of the use of the property over time, was treated in different ways and characterized in each country that adopted it, as well as the legal guarantee with the regulation in Brazil and the need to develop the institute. As for the positive aspects after the regulation, the development of the activity and a new business opportunity for entrepreneurs in the real estate market, it was verified the bonus with the regulation and the reduction of the uncertainties of the society regarding this type of condominium building.

Key-words: Multiproprietorship; Condominium; Regulation

1 INTRODUÇÃO

O conceito de propriedade privada se desenvolveu inicialmente como um fenômeno espontâneo, no princípio visto apenas como lugar de cultivo de alimentos e provedor do sustento, foi sendo transformado ao longo do desenvolvimento das civilizações. Com a criação do Estado democrático de direito, um período de transição importante, a propriedade foi reconhecida como um bem jurídico fundamental, garantido com isso, o estabelecimento da sua função social.

A propriedade imóvel, ao longo das décadas requereu regulamentação específica a fim de garantir o usufruto de tal recurso, já que se trata de um bem material escasso na sociedade pós-contemporânea (VIEGAS; FILHO, 2019).

Dentro desse contexto, surge a Multipropriedade, uma relação jurídica de aproveitamento econômico sobre determinado coisa móvel ou imóvel, caracterizada pela repartição em unidades subdivididas em unidades de tempo, pela qual diversos titulares possam utilizar o mesmo imóvel com exclusividade, definidos pelo turno da administração do condomínio, garantindo o uso de imóveis e atingindo a função social da

propriedade tratada como um dos direitos fundamentais individual conforme prevê o art.5º,XXII, Constituição Federal/88 (BRASIL, 1988) .

A multipropriedade foi desenvolvida inicialmente nos países europeus e nos Estados Unidos, impulsionando setores da construção civil, hoteleiro, turístico, já no Brasil, teve início na década de 70, sem regulamentação específica, o que gerou insegurança da sociedade perante o instituto. Na tentativa de regulamentar tal instituto, até então pouco utilizado no Brasil, em 21 de dezembro de 2018, foi adicionada ao código civil, a Lei nº 13.777 no intuito de estabelecer normas para o exercício dessa prática. (VIEGAS; FILHO, 2018).

Dessa forma surge o seguinte questionamento: qual a importância e os benefícios pós-regulamentação do condomínio em regime de multipropriedade no Brasil e os seus aspectos positivos para a sociedade brasileira? Para responder tal problema, objetiva-se de maneira geral apontar os benefícios e a importância pós- regulamentação do condomínio edilício em multipropriedade na legislação pátria e demonstrar os aspectos positivos da sua normatização para a sociedade e para os empreendedores imobiliários no Brasil.

Para atingir esse objetivo geral, especificamente objetivou-se: indicar a origem histórica do instituto da multipropriedade no mundo e no Brasil e as suas principais características conceituais; explicar a necessidade da Regulamentação da Lei 13.777/2018 para os negócios jurídicos e as suas implicações na aplicação prática do condomínio em multipropriedade; e por fim, demonstrar os aspectos positivos da regulamentação da multipropriedade e o seu desenvolvimento com a expansão da multipropriedade no Brasil.

Diante desses objetivos, a metodologia empregada consistiu em pesquisa básica pura, com a natureza descritiva, utilizando a abordagem qualitativa, e método hipotético dedutivo, partindo de um problema base, em busca de resolvê-lo através de pesquisa bibliográfica utilizando a legislação nacional, doutrinas e artigos científicos.

No primeiro capítulo foi abordado sobre como se originou a história da propriedade e seu desenvolvimento nas sociedades, nos contextos históricos da antiguidade, idade média e império romano, assim como seu progresso perante a idade contemporânea. Além da origem da multipropriedade, suas principais características conceituais, bem como os tipos que foram desenvolvidos ao longo do tempo no mundo.

Na segunda parte do estudo foi desenvolvido uma breve abordagem histórica das primeiras experiências da multipropriedade no Brasil e o seu desenvolvimento a partir de

jurisprudências, normativas e portarias, que regularam de forma inicial o instituto, até a evolução e a necessidade da regulamentação específica a ser tratada no Código Civil pela adição da Lei nº13.777/2018.

No último capítulo foi tratada sobre as disposições específicas da legislação nacional sobre o condomínio edilício em multipropriedade, tratando sobre a instituição do mesmo, direitos e deveres dos condôminos, transferência dos imóveis em multipropriedade, questões sobre a administração do Condomínio, bem como as disposições e sobre os aspectos positivos da regulamentação.

Conclui-se que a propriedade é um dos direitos fundamentais da sociedade garantidos pelo estado democrático de direito, sendo importante entender a sua aplicação quanto a função social da propriedade e a garantia como usual a sociedade, sendo assim, a multipropriedade surge como uma opção de propriedade acessível à população que tem um menor por aquisitivo e além disso, garante uma maior usabilidade da sociedade em imóveis de áreas turísticas, desenvolvendo a economia do local onde está localizado e se tornando uma nova oportunidade de negócio para empresas e pessoas, com a regulamentação do instituto acelerou esse processo e se tornou possível.

2 ESCORÇO HISTÓRICO DA MULTIPROPRIEDADE NO MUNDO

Para compreender o instituto da multipropriedade, inicialmente será feito um breve histórico sobre as configurações da propriedade privada ao longo da história e o desenvolvimento das sociedades no mundo.

A origem do conceito de propriedade é dividida sob dois pontos de vista por filósofos e teóricos, aqueles que acreditam que a propriedade é um direito natural, que o indivíduo já nasce com esse direito e independe do Estado e os que compreendem que o direito de propriedade surge com a definição da Criação de um Estado (VIEGAS; FILHO, 2019).

Reflete-se então que cada época da sociedade, tiveram condições econômicas e políticas distintas, sendo preponderantes para o desenvolvimento do conceito de propriedade, caracterizadas por condições sociais, jurídicas e econômicas, vividas ao decorrer da convivência de grupos de indivíduos, alterando a sua forma de definição na história da sociedade. (VIEGAS; FILHO, 2019).

A propriedade se desenvolveu simultaneamente com a transição do homem selvagem para o homem moderno, com a fixação das civilizações em locais físicos

determinados, Pereira (2003) conceitua a propriedade em sua obra como um fenômeno que decorre da necessidade espontânea da sobrevivência social pacífica.

No período da Antiguidade, A ideia de propriedade era vinculada a religião, se caracterizando como espaço divino, desenvolvendo caráter sagrado a sua propriedade se fixando e perdurando o lugar e seus ancestrais. (COULANGES, 1966)

No período Romano, a propriedade era caracterizada no fato que a família tratava o local de sua residência e dos seus ancestrais um lugar sagrado, onde os espíritos protegiam os seus sucessores que ali residissem posteriormente, tornando a propriedade bem inalienável, somente sendo transmitido pela descendência, restringindo qualquer tipo de alienação. (RODRIGUES, MARQUES, 2010)

Sendo assim, a propriedade se constituiu primeiramente como um direito absoluto e perpetuo, podendo o proprietário destinar o seu bem, sem interferência do Estado, o que também se repetiu na Idade média, época marcada pelo Feudalismo que se tratava de uma condição para divisão social e a manutenção desse modelo, a qual o domínio da terra era do senhor feudal, sendo útil para os vassalos, que exploravam a terra, e pagava *in natura*, referente a uma porcentagem do que era explorado. (GROSSI, 1992; RODRIGUES, MARQUES, 2010)

Já no estado liberal, a propriedade voltou a ter uma noção individual, com o advento dos ideais iluministas que fizeram parte da transição da sociedade da idade média para a idade moderna, trazendo aspectos jusnaturalistas tratado por Locke, positivando a propriedade como direito fundamental, anterior ao Estado, que deveria ser respeitado, e a contratualista que define a propriedade como fruto do pacto firmado no Estado, tratado por Hobbes em suas obras. (VIEGAS; FILHO, 2019).

Na transição da idade moderna para a contemporânea, marcada pela Revolução industrial, período de conflitos entre os modelos capitalista e as relações de trabalho fabril, caracterizado por um conflito ideológico com o fortalecimento dos ideais socialistas, a partir de movimentos sindicais, exigindo postura mais forte do Estado, com a cobrança por promoção de direitos fundamentais, tais quais como saúde, trabalho, educação. (VIEGAS; FILHO, 2019).

Dessa forma propriedade teve uma alteração significativa com a formulação dos direitos fundamentais, desqualificando os ideais de caráter absoluto e eterno sob a propriedade privada, sendo tratando sob ótica diferente, observado com um dos principais objetivos o desenvolvimento da função social para a sociedade. (VIEGAS; FILHO, 2019).

Diante disto, desenvolve-se as formas de propriedade, sendo uma delas a multipropriedade, tomando forma pela necessidade da sociedade a nova realidade das relações sociais e econômicas.

O surgimento da multipropriedade nasceu diante da autonomia da vontade de partes com a finalidade de satisfazer a necessidade para dispor de um determinado imóvel sobre um período de tempo limitado , ou seja, caracterizado no uso temporal, sendo a Europa o marco inicial nos meados da década de 60, especificamente na França conhecido como “*multipropriété*”, a Itália, foi o segundo país a desenvolver o sistema, sendo denominado de “*proprietà spazio-temporale*”, compreendido também nos Estados unidos com o conceito de *Time-Sharing*, pelos empreendedores do ramo imobiliário, com a facilitação de proporcionar a aquisição de imóveis, afim de garantir a fruição, principalmente em períodos de férias, permitindo o uso por várias pessoas, denominados como multiproprietários de um mesmo bem, sendo separada a utilização por períodos sazonais de tempo estabelecidos durante todo o ano. (TEPENDINO,1993)

Sendo assim, a multipropriedade surge como uma possibilidade de acelerar a conquista da função social dos imóveis, satisfazendo e propiciando a uma maior quantidade de proprietários para um mesmo imóvel, sendo fator preponderante para a multiplicação do desenvolvimento do bem estar, desenvolvimento, justiça social e a valorização do trabalho, sob possibilidade de não ser legítima, como prevê a Constituição Federal de 1988. (RODRIGUES, MARQUES, 2010)

O desenvolvimento dos condomínios edilícios em regime de multipropriedade são comuns nas regiões turísticas, de forma que o proprietário tem o direito exclusivo de usufruir do imóvel, por um determinado período de tempo podendo ser uma vez a cada ano ou em períodos alternados , se tornando mais barata por parte do adquirente, além disso, supre necessidades de pessoas que não podem investir uma quantidade de dinheiro vultuosa, em relação a um imóvel comum de uso próprio e exclusivo, gerando uma maior mobilidade entre países e regiões que tenha o desenvolvimento da atividades turística, como um dos principais atividades econômicas. (DOMICIANO, PEGHNI, 2020)

Sendo assim, o modelo dos condomínios em multipropriedade imobiliária obtiveram o desenvolvimento pleno nos meados da década de 90, com o papel de popularizar bens de luxo, para pessoas com menor poder aquisitivo e objetivando um acesso a pessoas de classe média alta. (SECOVI-SP, 2019, p. 32)

Todavia o uso irrestrito dos bens em regime de multipropriedade estão sob sujeição de acordo com regras temporais estabelecidas, para cada quota parte adquirida

por cada multiproprietário, garantindo o compartilhamento do bem. (DOMICIANO, PEGHNI, 2020)

Nesse sentido, Gustavo Tependino (1993 P.1) Definiu a multipropriedade como “Relação Jurídica de aproveitamento econômico de bem móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam cada qual, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.

Consequentemente, diante da realidade e visando um maior aproveitamento de determinados bens imóveis, os empreendedores observaram uma oportunidade de desenvolver um negócio que garantisse aspectos positivos econômicos e sociais, com a possibilidade de pessoas adquirirem bens por um determinado período de tempo, sendo assim tornou-se um tema explorado por doutrinadores e legisladores dos países que desenvolveram esse tipo de atividade. (DOMICIANO, PEGHNI, 2020)

Diante disso, a multipropriedade é desenvolvida e separada em algumas espécies sendo eles, a multipropriedade societária, multipropriedade imobiliária e a multipropriedade hoteleira.

A modalidade societária utilizada na França basicamente é composta por uma empresa que é a proprietária de um bem, sendo imóvel ou móvel de lazer, realizando a emissão de ações ordinárias para representar a propriedade do imóvel, ficando em poder dos proprietários, conferindo o poder de uso daquele bem por um período de tempo. (CARVALHO, 2019)

Já a multipropriedade imobiliária foi adotada em alguns países, como exemplo Espanha, Itália e Brasil, sendo formado e constituído por condomínios, na qual a convenção estabelece limites de utilização para o titular de cada quota-parte. (TEPENDINO, 1993), sendo a mesma definida por se tratar de um direito real limitado, para utilizado para habitação, sendo condicionado ao compartilhamento da propriedade.

A multipropriedade hoteleira, é geralmente compreendida com a associação a multipropriedade imobiliária, na qual é ofertada uma gestão profissional de grandes empresas do ramo hoteleiro, na qual oferecem em um determinado empreendimento, o regime duplo, hotelaria e multipropriedade, com serviços e produtos decorrentes para ambos. (TEPENDINO, 1993)

Conclui-se então que em comum nas espécies de multipropriedade, suas principais características são a divisão de fração de tempo para o uso, separada por proprietários diversos ou mesmo proprietário e a organização quanto ao uso em exclusividade durante

a determinação da administração do condomínio para não haver confusão e cada um usufruir de forma completa, sem interferência de outro titular da mesma unidade.

3 ESCORÇO HISTÓRICO DA MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL

No Brasil, a multipropriedade surgiu de forma tímida, tendo em vista que não havia legislação típica para regulamentar as primeiras experiências do condomínio edilício em multipropriedade, como consequência, não foi aceita de forma positiva e não obteve boa aceitação na sociedade brasileira. (VENOSA, 2021)

A multipropriedade imobiliária se caracteriza na possibilidade jurídica de realizar a divisão para o exercício do uso e fruição de um imóvel entre os coproprietários, durante período pré-fixado a fração ideal temporal, a mesma tem o objetivo de tornar acessível empreendimento com valor alto, por meio do compartilhamento de imóveis, com uso em tempo da proporção do investimento realizado.

Quanto a regulamentação anterior a vigência de regramento específico para o instituto, o direito, por intermédio das normas jurídicas, integra e define condutas em caso de não definição na norma para determinadas situações sociais, tornando o judiciário apto a interpretar e solucionar os conflitos existentes na sociedade (ANTUNES, 2019).

Diante da lacuna legislativa, com a ausência de norma, se faz necessário a aplicação ao que está disposto no art.4º da Lei de Introdução as normas do Direito Brasileiro “Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito” (BRASIL, 1942), sendo assim, confere que a doutrina e as decisões jurisprudenciais, se construindo a aplicação do instituto a luz do que a norma pátria estabelece, até a disposição de uma legislação específica para o instituto.

Inicialmente, O Ministério do Turismo do Brasil, por intermédio da Deliberação normativa n.378, de 1997, tentou realizar a inclusão do sistema denominado como sistema de tempo compartilhado no país, criando um cadastro de empreendedores de sistema de compartilhamento de tempo, tendo como requisitos estabelecidos, idoneidade financeira, capacidade técnica, dentre outros requisitos, para operar o sistema de multipropriedade no Brasil, sendo uma evolução relevante para época, mas não teve êxito, tendo em vista a não adequação quanto a configuração do direito real e gerando insegurança na instituição das regras, na elaboração da normativa, por uso de institutos inadequados. (MELO, 2011)

Outra possibilidade adotada foi a utilização por contratos atípicos, que firmava quanto ao compartilhamento do imóvel durante determinados períodos do ano, como exemplo o art.28 do Decreto nº7381 de 2 de dezembro de 2010, regulamentado posteriormente pela Lei nº 11.771 de 2008, a Lei Geral do Turismo, que contemplava a hospedagem por tempo compartilhado, por meio de contrato atípico (BRASIL, 2008)

Diante disso, o registro da multipropriedade nos cartórios de registros de imóveis era tomado por dúvidas, sendo admitido a possibilidade de abertura de matrículas em algumas unidades periódicas como exemplo a da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Foi publicado o provimento nº58/89, item 229.1, seção VII, permitindo a utilização da multipropriedade, como espécie de condomínio *pro indiviso especial*, permitindo assim o cadastro das matrículas para cada uma das unidades autônomas, com os nomes dos seus titulares respectivo, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo.(SÃO PAULO, 1989)

Em 2016, o Superior Tribunal de Justiça em decisão, definiu um ação de cobrança ajuizada por uma sociedade empresária que exigia o adimplemento de verbas condominiais, na fase de execução, o imóvel de propriedade registrada na propriedade empresa, foi penhorado para cumprimento da obrigação, sendo este imóvel objeto de multipropriedade, sendo oposto Embargos de Terceiro por um dos multiproprietários do determinado imóvel, dessa forma, em primeira instância foi julgado improcedente o pedido, sendo interposto recurso de apelação, mantendo a decisão pelo Tribunal de Justiça, o Apelante interpôs Recurso Especial de nº 1.546.165-SP, em apreciação do recurso Especial.

O Relator Ministro Ricardo Villas Boas Cueva justificou o seu entendimento quanto a natureza jurídica da Multipropriedade da Seguinte Forma:

Feitas as considerações acima, resta desvendar a natureza jurídica do contrato celebrado pela recorrente, ou seja, se a aquisição limitou-se ao direito de uso do imóvel por tempo compartilhado ou se adquiriu uma fração ideal da propriedade em si. É inegável que o complexo de relações jurídicas que circunda o regime da multipropriedade apresenta características de direito real e de direito obrigacional, o que dificulta o seu enquadramento em uma das referidas categorias.

O aspecto de direitos reais decorre dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel, em virtude de direito próprio, ainda que não identificável com qualquer figura típica. Por outro lado, a natureza de direito obrigacional advém da convenção inserta no contrato de aquisição, imprescindível para que se realize a multipropriedade (BRASIL, 2016, p. 36)

Logo após, o relator definiu que o regime de multipropriedade se reveste como característica de um direito pessoal, que se relaciona com direito real do proprietário da unidade fracionada, alegando que o instituto apresenta características que se diferem dos direitos reais de propriedade, por sua determinação fim e a impossibilidade de garantia sobre o instituto, por fim declarou que os direitos reais na norma pátria são constituídos em *numerus clausus*, se tornando um óbice para a sua recepção, se manifestando o relator por manter a penhora do imóvel, negando provimento ao recurso interposto (MARQUES, 2020).

Em seguida, o Ministro João Otávio Noronha pediu vistas apresentando voto contrário ao prolatado pelo relator, com base na Obra de Tependino, o Ministro em seu voto relatou que:

(...) a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

Observa-se um tratamento diferente em relação ao voto do então Ministro, pela qual a autonomia privada foi reconhecida de forma preponderante pelo Ministro João Otávio Noronha, que não impede de ser tratada como matéria de direitos reais (MARQUES, 2020).

Sendo observado, a multipropriedade como uma forma de extensão da propriedade que está manifestada na autonomia das partes que convenciona a situação jurídica, o ministro apresentou voto favorável ao recurso, reconhecendo o afastamento da penhora das cotas ideais de terceiros denominados multiproprietários.

Prevalecendo no julgado, o voto divergente, seguidos pelo entendimento dos Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Moura Ribeiro e Marco Aurélio Belizze , reconhecendo a natureza do direito real prevalecendo ao instituto da multipropriedade , garantindo o direito aos adquirentes da propriedade((MARQUES, 2020).

O Superior Tribunal de Justiça reconheceu o afastamento da penhora das cotas ideais de terceiros proprietários, e definiu que a multipropriedade imobiliária “Possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art.1225 do Código Civil” (BRASIL, 2016)

Tornando o cenário apresentado pela nova configuração da jurisprudência reflexão expressiva quanto ao reconhecimento da autonomia da unidade temporal, sendo garantido aos demais proprietários, a proteção quanto a possíveis execuções sofridas por um destes que fazem parte da relação de proprietários, sendo reconhecido, como espécie de propriedade pelo STJ, que faz parte do rol de direitos reais, do Código Civil, sem que haja o rompimento do princípio do *numerus clausus*, admitindo a autonomia privada, modulando e expandindo a visão do legislador, para corresponder os interesses da sociedade. (MARQUES, 2020)

Por conseguinte, especificamente no ano de 2017, foi apresentada a primeira proposta de disposição jurídica específica da multipropriedade, através do projeto de lei anunciado pela então Deputada Laura Carneiro, sob o PL nº7533/2017, para a implementação de normativas do *time-sharing*, sendo justificada tal proposta que com as alterações decorrentes da sociedade, decorre o surgimento situações que devem ser reguladas pelo direito, para garantir a proteção aos cidadãos, existindo urgência para avaliação legislativa sobre o instituto da multipropriedade, com o objetivo de dirimir as dúvidas da sua configuração. (MARQUES, 2020 apud STAFFEN, 2011)

Sendo tratada a configuração da proposta principal na alteração no Código Civil, para acrescentar um inciso ao rol taxativo dos direitos reais, com disposição no inciso XIV, enumerando a multipropriedade como uma modalidade de direito real, condicionado a aplicação subsidiária da Lei 4.591/1964, do Condomínio Edilício e incorporação imobiliária (MARQUES, 2020).

Com isto, para conceituação do novo direito real configurado no rol taxativo, seria sucedido na inclusão do art.1225-A, com a seguinte redação:

Art. 1225-A. Dá-se a multipropriedade quando a coisa possuir vários proprietários que a usufruem, individualmente, por tempo determinado e em períodos diversos, de modo equânime, podendo dispor de sua parte quando lhe aprouver.

Parágrafo único. Convenção aprovada pela maioria absoluta dos multiproprietários disciplinará as regras de administração, funcionamento, encargos, disposição e outras regras relacionadas à coisa comum, aplicando-se-lhe, no que couber, a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Entende-se que esta proposta poderia reduzir os problemas decorrentes que já estavam em vigor no exercício da propriedade compartilhada em alguns imóveis, e garantir uma segurança jurídica para os empreendedores que aguardavam um retorno

para poder investir na inovação do mercado imobiliário, ocorrendo por outro lado precedentes para a possibilidade da abordagem da flexibilização do princípio de *numerus clausus* (MARQUES, 2020).

Ao defender sua proposta a autora Deputada Laura Carneiro, relatou sobre a decisão de controversos julgados nos tribunais a respeito do tema em comum impedindo a consolidação do posicionamento defendido, portanto, seria de fundamental relevância o aperfeiçoamento da legislação, com o objetivo de dirimir as dúvidas quanto novo tipo de propriedade (MARQUES, 2020).

Por fim, a proposta chegou até o Senado Federal, onde sua redação final foi aprovada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, mas outra proposta de projeto de lei de autoria do Senador Wilder Morais, PL 10.287/2018, originado pelo PL 54/2017, visou alterar o enquadramento jurídico conforme a ementa:

Disciplina a multipropriedade (ou propriedade fracionada), como aproveitamento econômico de coisa móvel ou imóvel, em frações de tempo fixas e reiteradas, visando à utilização exclusiva dos titulares, cada qual a seu turno. Estabelece que o direito real de multipropriedade é perpétuo e que o condomínio edilício pode ser instituído em regime de multipropriedade em relação às unidades autônomas.

Dessa forma o projeto de Lei se aplica diferentemente do projeto de lei originário da proposta, não promovendo a alteração do rol dos direitos reais, mas se estrutura na proposta legislativa de modificação no Código Civil, com a inclusão dos artigos 1358-B a 1358-U, tratado como disposições relativas ao “Condomínio em Multipropriedade” (BRASIL, 2002)

Atribuindo tratamento quanto a direitos, deveres dos multiproprietários, ao imóvel compartilhado e em relação as disposições de organização do condomínio em regime multipropriedade, sendo realizada alteração no Código Civil de 2002, e a inclusão dos artigos 176 e 178 da Lei de Registros Públicos, para admitir e garantir a regulação do registro de imóveis em multipropriedade imobiliária (BRASIL, 1973)

Dessa forma, após análise dos projetos dispõe que o PL 10.287/2018, esclareceu e se tornou mais completo para adoção da modalidade de condomínio em multipropriedade, tratando disposições específicas sobre o instituto, se tratando de um tipo de manual para tratamento jurídico dessa nova espécie de condomínio. (MARQUES, 2020)

Sendo por fim, aprovado e convertido na Lei ordinária 13.777/2018, vislumbrando as necessidades da sociedade brasileira perante o que estava sendo discutido e garantir um desenvolvimento do mercado imobiliário frente a este instituto. (BRASIL, 2018)

4 A REGULAMENTAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL

A multipropriedade foi incluída pela Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, sendo tratada no código civil de 2002 apenas em respeito a imóveis, sendo implementado como uma nova espécie de condomínio, a nova legislação trata especificamente das disposições gerais, regras de sobre a instituição, direitos e obrigações do multiproprietário, transferência da multipropriedade e previsões a respeito da administração e disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edilícios (arts 1.358-B a 1.358-U). também foram feitas inclusões na Lei nº 6.015/1973 que trata dos Registros públicos (TARTUCE, 2021).

O Superior Tribunal de Justiça reconheceu a natureza real da multipropriedade seguindo a definição do TEPENDINO “Uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano” (STJ, REsp 1.546.165/SP, 3.^a Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, j. 26.04.2016, *DJe* 06.09.2016). (TEPENDINO, 1993, p: ... apud TARTUCE, 2021, p. 479).

Sendo assim, o Principal objetivo da lei foi a atração de investimentos para o turismo no Brasil em relação aos empreendimentos imobiliários, não abordando bens móveis, como por exemplo veículos automotores, aeronaves ou embarcações, porém, o legislador pecou ao colocar em pauta algumas dúvidas e poucas soluções, por falta de técnica, em alguns aspectos. (TARTUCE, 2021).

Tendo como um exemplo prático, um grupo de pessoas adquirem um determinado quarto de hotel, que foi lançado em uma área turística, o legislador teve como principal objetivo regulamentar os empreendimentos hoteleiros, em sistema de *pool* , criando regras específicas para ela, como veremos a seguir nos artigos do código civil e nos questionamentos a seguir.(TARTUCE, 2021) .

Sobre as disposições gerais, no capítulo que dispõe sobre a multipropriedade no Código Civil de 2002, o art.1358-B, trata de outras leis que incidem, de forma que prever “a multipropriedade reger-se-á pelo disposto nesse capítulo, 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)” (BRASIL, 2002). sendo a primeira lei direcionada a Lei de Condomínio em Edificações e de Incorporação Imobiliária, onde prevê algumas obrigações e direitos do incorporador, na qual se houver a instituição de uma multipropriedade em uma incorporação, devem ser observados as obrigações e direitos do incorporador (arts. 32 a 47 da Lei 4.591/64)

Sendo assim o conceito de multipropriedade está previsto no art. 1358-C do Código Civil de 2002, define como “É o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, a qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada” (BRASIL, 2002). Ou seja, a multipropriedade é definida por se tratar de um imóvel em parcelamento temporal em unidades autônomas, trazendo a divisão de um bem físico por meio de tempos pré-definidos, se caracterizando assim, a sua capacidade de direito real, com traços de um regime jurídico diferenciado (TARTUCE, 2021).

Continuando o art.1358-C, parágrafo único, do Código Civil de 2002, “a multipropriedade não se extinguirá automaticamente, se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário” (BRASIL, 2002). reforçando assim a ideia de manter o regime de multipropriedade, com o objetivo de garantir a função social da propriedade com a manutenção do regime próprio e garantindo assim a possibilidade de alienação da propriedade fracionada em uma possível negociação futura

Atualmente está em disposição do art.1358-D no Código Civil de 2002, o imóvel objeto do condomínio em multipropriedade está descrita com duas características gerais, sendo elas a I) indivisibilidade, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio; II) inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo, ou seja, são predispostos pelo princípio da gravitação jurídica; (BRASIL, 2002). seguindo a ideia de os acessórios seguirem o objeto principal, para uso e gozo dos multiproprietários, por exemplo, em um quarto com eletrodomésticos e mobílias essenciais para utilização dos usuários.

A legislação predispõe que a indivisibilidade atinge para as frações de tempo que são disponibilizados para os multiproprietários, sendo vedado o uso temporal em dobro, como Carlos Eduardo Elias de Oliveira dispõe “o período de tempo de cada unidade periódica é indivisível, de modo que não pode o multiproprietário fazer um “desdobro” de sua unidade. (OLIVEIRA, 2019, apud TARTUCE, 2021)

Reforçando o a disposição da norma no art.1358-E, para a fração de tempo mínima de 7 dias, seguidos ou intercalados, sendo estabelecidos de I) forma fixa e determinado, no mesmo período de cada ano, II) 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, devendo ser previamente divulgado; ou III) Misto, combinando os sistemas fixos e flutuante. (BRASIL, 2020)

A instituição da multipropriedade pode ser instituída por ato entre vivos ou mortis causa(testamento), sendo registrado no cartório de imóveis, onde deverá constar a duração dos períodos de tempo correspondentes a cada multiproprietário, ou seja, a fração de tempo, conforme prevê o art.1358-F, do Código Civil de 2002. (BRASIL, 2002)

Quanto a convenção do condomínio edilício em regime de multipropriedade o art.1358-G e seus Incs do Código civil (BRASIL, 2002) estipula , que deve obrigatoriamente apontar cláusulas, que destaquem as instalações, equipamentos e mobílias, forma de adimplemento para custos de conservação e limpeza, estipulação da quantidade pessoas para ocupação simultânea do imóvel nos períodos determinados pela fração de tempo, bem como a necessidade do administrador fiscalizar essa ocupação, para não descaracterizar a finalidade do condomínio. sendo assim, as unidades precisam ser predeterminadas para utilização, ocorrendo situação de desobediência o titular poderá sofrer multa e outras punições do regulamento e da convenção do condomínio previstas. (VENOSA, 2021)

Em relação a limite máximo de frações de tempo em um mesmo imóvel que poderão ser detidas por pessoa natural ou jurídica, o art.1358-H do Código Civil (BRASIL, 2002), institui que será de acordo com a conveniência e interesse do instituidor, levando sempre em conta a finalidade do empreendimento de acordo com seu interesse comercial e econômico.

Os direitos do multiproprietário estão previstos na legislação no rol do art.1358-I (BRASIL, 2002). sendo descritos na instituição e na convenção do condomínio em regime de multipropriedade, sendo os direitos, usar e gozar, do imóvel objeto da sua fração de tempo, e seus acessórios compostos por mobílias, instalações e equipamentos, direito para

ceder a fração por intermédio de contrato de locação ou comodato, devendo obrigatoriamente para garantia da segurança comunicar ao administrador, as pessoas que irão ocupar o imóvel. (VENOSA, 2021)

As obrigações do multiproprietário estão previstas na norma no art.1358-J (BRASIL, 2002). se incluem os pagamentos de despesas referente a período de sua unidade, responsabilização por eventual danos ao imóvel e suas instalações, equipamentos e mobílias, praticadas por ocupantes, sendo responsabilizado o proprietário, com direito a ação de regresso posteriormente, utilização das instalações para sua modalidade fim, proibição de modificação ou alteração da mobília, seus equipamentos e instalações, sendo está de decisão exclusiva da administração, além disso, manter sempre a conservação e limpeza de acordo com o razoabilidade.

Além disso, o §1º do art.1358-J, regula a instituição da aplicação de multas em caso de descumprimento dos deveres do proprietário da unidade, e a aplicação de multa progressiva para o condomínio recalcitrante, e a perda temporária do direito a uso do imóvel e a sua fração de tempo. (BRASIL, 2002)

Quanto a transferência dos imóveis em multipropriedade, poderá ocorrer sem a necessidade da anuência ou conhecimento dos outros multiproprietários, conforme previsão do art.1358-L do Código Civil (BRASIL, 2002), não havendo assim o direito de preferência, para os demais condôminos, havendo a exceção caso exista expressamente na instituição ou na convenção determinação para a preferência, o alienante que adquirir será responsável solidariamente pelas obrigações que existam em relação a quota-parte adquirida, e as obrigações que são compostas pela unidade autônoma conforme prevê o art.1358-J, §5º do Código Civil.

Em relação a administração do condomínio em multipropriedade, a norma prevê no art.1358-M, que a gestão, sendo formada por um administrador, diferente da figura de síndico, ou seja, poderá ser estipulado por meio da convenção na instituição do condomínio na hipótese de não indicação, a escolha vai ser deliberada em assembleia geral dos condôminos, sendo responsabilizado por coordenar em relação a organização da utilização pelos multiproprietários, sob a duração correspondente de cada fração de tempo.(BRASIL, 2002)

Além disso, o administrador poderá definir quanto a determinação da adoção de sistema flutuante ou misto, sendo uma parte de hotelaria e outra parte como condomínio geral, sendo definido a figura do administrador como “pessoa fundamental para o sucesso

do empreendimento, pois cuidará do dia-a-dia do prédio, das despesas, manutenção, contatos com proprietário e terceiros etc” (VENOSA, 2021, p. 369).

No rol em relação as disposições específicas da multipropriedade, previstos no art.1358-O e seguintes, postula sobre a possibilidade da adoção do regime misto no condomínio, sendo uma parte em regime de multipropriedade e outra em condomínio geral, sendo adotado os serviços de hotelaria supletiva ou complementar, podendo ser uma parte exclusiva de hotelaria, embora não tenha previsão específica na norma nesse sentido, como também os direitos dos multiproprietários perante o a sua quota. (BRASIL, 2002)

Como também a legislação expressa o papel da complementariedade da convenção e dos regulamentos do condomínio edilício em multipropriedade, sobre regras, direitos e outras disposições que devem obrigatoriamente estarem dispostas no regimento interno, como por exemplo as regras de convivência, forma de contribuição para manutenção das instalações. (BRASIL, 2002)

Em relação ao registro imobiliário, houve uma alteração importante na Lei dos Registros Públicos no (art.176, §11, da Lei nº 6.015/1973) permitindo a realização da inscrição da sua matrícula individualizada de cada fração de tempo adquirida, facilitando quanto a pagamento de tributos municipais, por exemplo: IPTU, garantindo assim mais um avanço e segurança jurídica aos adquirentes do condomínio em multipropriedade (MARQUES, 2020)

Diante disso, com a regulamentação da Lei nº 13.777/2018, que regulamentou a multipropriedade, o mercado imobiliário ganha um atrativo para investimento nos imóveis de férias, com a divisão de uso em temporadas, e com inúmeros proprietários, usando alternadamente um mesmo imóvel, abriu portas para pessoas de poder aquisitivo menor a possibilidade de adquirir um segundo imóvel, realizando pagamento de despesas de forma reduzida e sem preocupação quanto a manutenção e segurança (TEPENDINO, 2020)

Como também desenvolve uma expectativa aos empreendedores do setor imobiliário e hoteleiro, aumentando os lucros, com a maior quantidade de vendas de unidades fracionadas, tornando possível a manutenção da economia de regiões turísticas se tornarem desenvolvidas de forma uniforme durante o ano, promovendo estabilidade do comércio e crescimento das vagas de emprego, ou seja, abrangendo a função social a propriedade (TEPENDINO, 2020)

Sendo assim, verifica-se que a normatização da multipropriedade, cumpriu inicialmente o seu objetivo, tirando as dúvidas frente a sua aplicação e como se daria, além disso, demonstra benefícios a sociedade, garantindo a função social a propriedade e o crescimento de empregos para regiões turísticas, diante disso, a expectativa é de regulamentação futuro a coisas móveis, que já são abordadas em outros países.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a escassez de recursos e com a desigualdade social, a propriedade como um dos bens jurídicos fundamentais, é de grande importância na instituição do estado democrático de direito. Para tanto, se faz necessário o desenvolvimento de soluções com o intuito de facilitar o acesso a moradia e a possibilidade de locomoção para fins de lazer entre pessoas de menor poder aquisitivo.

Nesse contexto, surge o condomínio em multipropriedade, que garante o uso e gozo de imóveis mobiliados, subdivididos em frações de tempo, durante períodos predeterminados de forma continua ou alternada. Diante disso, com o desenvolvimento dessa espécie de condomínio e seu uso no Brasil, a normatização em adição ao Código Civil pela Lei nº 13.777/2018, foi de fundamental importância para o aperfeiçoamento no seu uso prático.

Dessa forma, se faz necessário apontar os benefícios pós-regulamentação da multipropriedade no país. Inicialmente considerava-se um instituto controverso, pois não havia adequação normativa para a mesma, e era tratada de forma arranjada por contratos atípicos. A fim de mudar o modelo até então vigente, surgiram discussões para estabelecimento da sua aplicação prática, sendo o marco inicial o Recurso Especial nº 1.546.165 – SP, que passou a reconhecer a multipropriedade como uma parte da propriedade contida nos direitos reais.

Desse modo, foi desenvolvido o Projeto de Lei a fim de regulamentar o Condomínio em multipropriedade, trazendo, com isso, diversos benefícios quanto a segurança jurídica do negócio o desenvolvimento e a função social da propriedade em regiões turísticas ou sazonais.

A origem histórica da multipropriedade no mundo, foi desenvolvida inicialmente nos países europeus, na necessidade de locomoção das pessoas ,sendo compreendido depois em outros países, como por exemplo, os Estados Unidos, suas principais

características conceituais estão firmadas na sua divisão por tempo e no uso alternado, se garantindo um melhor aproveitamento para os imóveis, com o desenvolvimento no Brasil, se tornou necessário a regulamentação para dirimir dúvidas, se o instituto se tratava de um direito real ou poderia ser tratado de outra forma, com a regulamentação se tornou possível o desenvolvimento do instituto e garantiu a sua expansão, firmado na segurança jurídica que a norma traz para instituir as regras do condomínio de forma específica, bem como a possibilidade de Registro de matrícula nos Cartórios de imóveis.

O questionamento norteador da pesquisa: se verifica nos aspectos positivos pós-regulamentação e a sua necessidade para a sociedade brasileira, diante disso, a regulamentação se tornou realmente necessária para o desenvolvimento do condomínio em multipropriedade no Brasil, sendo avaliado os seus benefícios com maior aproveitamento da propriedade privada, garantindo a sua função social, em imóveis que ficariam fechados, e além disso, desenvolvimento econômico dos locais onde estes imóveis estão localizados, com a formação de novos empregos e aquecimento do comércio, bem como tornar-se uma nova oportunidade de empreendimento para empresários do ramo imobiliário.

Ainda assim houve algumas dificuldades tendo em vista que por se tratar de um tema pouco inexplorado por doutrinadores, e pouco conhecido pela população, os próximos pesquisadores poderão contemplar no futuro um maior acervo frente a esse instituto, como também surge a possibilidade da implementação da multipropriedade para bens móveis no Brasil, que não foi abrangido na regulamentação da Lei nº13.777/2018 que institui sobre a normatização dos bens imóveis.

REFERÊNCIAS

ANTUNES, Ayra Facó. **A multipropriedade imobiliária no Brasil e seu marco regulatório**: lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018. 2019. 65 f. Monografia (Graduação em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza.

BRASIL, Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União, Brasília, DF**, v. 11, 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 29 out. 2021.

BRASIL, Lei de Registros Públicos (1973). Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015compilada.htm>. Acesso em: 10 nov.2021.

BRASIL, Lei da Multipropriedade e seu registro (2018). Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em 10 nov. 2021.

CARVALHO JÚNIOR, Marcelo Araújo Carvalho. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. 2019. 119f. Dissertação (Mestrado em Direito). Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

COULANGES, Fustel de. **A cidade Antiga**. São Paulo: Edameris, 1966, v.1.

GROSSI, Paolo. **La propiedad y las propiedades: um Análisis Histórico**. Madrid: Editorial Civitas, 1992. p. 31-32.

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 12 nov.2021.

LIMA, Frederico Henrique Viegas. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, n. 658, ago. 1990.

MARQUES, Nicole Ermida. **A multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro**. 2020. 65f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) -Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal Fluminense, Volta Redonda.

MELO, Marcelo Augusto Santana. Breves considerações sobre a multipropriedade imobiliária. **Revista Pensamento Jurídico**, v. 15, n. 1, abr. 2021.

PEGHINI, Cesar Calo; DOMICIANO, Flávia Lara Vogel. Multipropriedade: Evolução histórica e análise da lei 13.777/18. **Migalhas**, v.1, n.1, ago. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/8/28FEFDA08EE89C_multipropriedade.pdf>. Acesso em 10 novembro 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. **Rio de Janeiro: Forense**, v. 3, 2003.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérika Janaynna Bezerra de M.M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Pensar-Revista de Ciências Jurídicas**, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul/dez, 2010.

SÃO PAULO. Item 229.1, Cap. XX, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo – Provimento 58, de 28 de novembro de 1980. “Na hipótese de multipropriedade (time sharing) serão abertas as matrículas de cada uma das unidades autônomas, e nelas lançados os nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo”. Disponível

em < <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=107122>> Acesso em 13 novembro 2021.

SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. **THEMIS: Revista da ESMEC**. v. 9. Fortaleza, p. 95-113, 2011.

SECOVI-SP (São Paulo) *et al.* **Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas**. Convenção Secovi 2019, 27 ago. 2019. p. 37. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/downloads/url/2463>> Acesso em 18 outubro 2021.

STJ (Superior Tribunal de Justiça). Recurso Especial nº 1.546.165 – SP. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgamento de 26 de abril de 2016 (1). Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&seque ncial=1455499&nu m_registro=201403082061&data=20160906&formato=HTML> Acesso em 31 de outubro 2021.

STJ (Superior Tribunal de Justiça). Terceira Turma reconhece multipropriedade como direito real e afasta penhora. 2016(2) Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/noticias/386289514/terceira-turma-reconhece-multipropriedade-como-direitoreal-e-afasta-penhora>>. Acesso em 09 novembro 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil. Vol. 4: Direito Das Coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, 912p.

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

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4**. 21. ed. São Paulo: GEN-Atlas, 2021, 624p.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; FILHO, Rodolfo Pamplona. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, n. 75, p. 91-118, dez, 2019.